



P U T U S A N

No.460 K/Pdt/2010

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara :

I PT.PERTANI (PERSERO), berkedudukan di Jalan Pertani 1-6 Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada C.Basuki Rahadjo, SH dan kawan-kawan, yang bersama-sama maupun sendiri-sendiri bertindak untuk dan atas nama Direksi PT.Pertani (Persero), berkantor di Jalan Pertani No.1-7 Durentiga Pancoran Jakarta Selatan ;

Pemohon Kasasi I dahulu Tergugat II dalam Perkara Pokok dan Intervensi /Terbanding II ;

II Pemerintah Republik Indonesia Cq. Badan Pertanahan Nasional Cq. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten Cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Serang berkedudukan di Letnan Jidun No. 5 Serang.

Pemohon Kasasi II dahulu Tergugat III dalam Perkara Pokok dan Intervensi/Terbanding III ;

III 1. Ahmad Hakim alias Cengkim bin Oejih alias Al. Ikhsan, bertempat tinggal di Kampung Kedingding RT.08/02, Desa Tambak, Kecamatan Kibin, Kabupaten Serang;

2. Derih binti Oejih alias Al Ikhsan, bertempat tinggal di Kampung Baru RT. 01/02 desa Tambak, Kecamatan Kibin, Kabupaten Serang;

. Edi Supena bin Asgari bertempat tinggal di Kampung Pos Tambak RT.01/01, Desa Tambak, Kecamatan Kibin, Kabupaten Serang;

. Ujang Purnama bin Aceng Suandi binti Oejih alias Al Ikhsan, bertempat tinggal di Kampung Baru RT.01/01, Desa Tambak, Kecamatan Kibin, Kabupaten Serang;

Dalam hal ini memberi kuasa Kepada Gusti Hendra, SH. Advokad berkantor di Jalan Harum Manis Blok B/98 Pasir Indah Serang;

Pemohon Kasasi III dahulu Para Penggugat dalam Perkara Pokok/Para Tergugat I dalam Intervensi/Para Pemanding I

m e l a w a n :

I 1. Ny. Santi binti Sakman bin Karim ;

Hal. 1 dari 41 hal. Put. No. 460 K/Pdt/2010



2 Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- . Ny. Saki binti Sakman bin Karim;
- . Ny. Sakmi binti Sakman bin Karim;
- . Ny. Sati binti Sakman bin Karim;
- . Sati binti Sakman bin Karim;
- . Ny. Sanah binti Sakman bin Karim;
- 7. Ny. Siti Bt. Sakman bin Karim ;
- . Ny. Ety Binti Sengih ;

kesemuanya bertempat tinggal di Kampung Tegal Panjang, Desa Kibin, Kecamatan Kibin, Kabupaten Serang, Propinsi Banten ;

Para Termohon Kasasi I dahulu Para Penggugat Intervensi/ Para Pembanding II ;

- II NV. Perseroan Dagang Loa & Co berkedudukan di Jalan Raya Serang Tangerang, Kampung Pos Tambak RT.02/01, desa Kibin, Kecamatan Kibin, sekarang tidak diketahui lagi alamatnya setidaknya berkedudukan di wilayah hukum Republik Indonesia;

Termohon Kasasi II dahulu Tergugat I dalam Perkara Pokok dan Intervensi/ Terbanding I;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Para Pemohon Kasasi III dahulu sebagai Para Penggugat telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi I, II dahulu sebagai Tergugat II, III di muka persidangan Pengadilan Negeri Serang pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa Para Penggugat adalah Ahli Waris Almarhumah Ny. Enih binti Te Oewih Alias Abdul Muin, dan Almarhumah Ny. Enih Binti Te Oewih alias Abdul Muin adalah Ahli Waris Almarhum Te Oewih alias Abdul Muin dengan Almarhumah Ny. Sainah, berdasarkan : Surat Pernyataan Ahli Waris, yang dibuat oleh Kepala Desa Tambak, Kecamatan Kibin, Kabupaten Serang, tertanggal 16 Desember 2006. dan berdasarkan : Penetapan Pengadilan Agama Serang No. : 21/Pdt.P/2007/PA.Srg. tertanggal 7 Juni 2007 yang bertepatan dengan tanggal 21 Jumaidil Awal 1428 H (Bukti P-1, dan P-2) ;

Bahwa benar almarhumah Ny. Enih binti Te Oewih alias Abdul Muin telah meninggalkan harta peninggalan berupa sebidang tanah darat yang terletak di Desa Kibin, Kecamatan Kibin, Kabupaten Serang Blok Nomor 63 Leter C.IO, Kelas D.IV, seluas ± 16.320 m² berdasarkan Kikitiir Padjeg BOEMI No. 79 atas nama : Sainah binti Marsiin, dengan batas-batasnya seperti dalam surat gugatan ;

Bahwa dengan demikian Para Penggugat adalah Pemilik sah atas tanah darat yang terletak di Desa Kibin, Kecamatan Kibin, Kabupaten Serang, Blck Nomor 63, Leter



3 **Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**

putusan.mahkamahagung.go.id

C.10, Kelas D.IV seluas ± 16.320 m², Kikitir Padjeg Boemi, atas nama Sainah binti Marsiin (Obyek Sengketa) ;

Bahwa benar sejak dimiliki oleh Pewaris Para Penggugat, di atas tanah tersebut telah digunakan usaha pembuatan genteng cetak, bata cetak, (usaha cetakan genteng dan bata) dengan merk genteng dan bata : "The Oeih", dan usaha penggilingan padi sampai dengan tahun 1965 ;

Bahwa tanpa sepengetahuan Para Penggugat, Tergugat III telah menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2, atas nama : NV. Perseroan Dagang Loa & Co, (Tergugat 1) pada tanggal 7 September 1981 atas obyek sengketa yang digunakan usaha penggilingan padi ;

Bahwa proses pengajuan dan pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut diajukan oleh Tergugat I tanpa didasari oleh fakta-fakta Yuridis dan tanpa seijin dari Para Penggugat sebagai Pemilik obyek sengketa 7. Bahwa proses pengajuan permohonan Hak Guna Bangunan oleh Tergugat I dan Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2 oleh Tergugat III, jelas bertentangan dengan Undang-Undang No. 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 35 dan Pasal 37 ;

Bahwa Para Penggugat sebagai Pemilik obyek sengketa sama sekali tidak mengetahui dan tidak diberitahu oleh Para Tergugat tentang proses penerbitan sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut, yang mana berdasarkan UU No. 5 tahun 1960, khususnya Pasal 37, Para Penggugat sebagai Pemilik tanah seharusnya diberitahu atas permohonan dan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut ;

Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat III, yang secara diam-diam dan tanpa didasari oleh fakta-fakta Yuridis serta fakta historis atas permohonan dan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2, atas nama N.V.Perseroan Dagang Loa & Co, jelas bertentangan dengan hukum dan telah cacat hukum ;

Bahwa kemudian tindakan Tergugat I dengan melakukan pinjaman/kredit dengan Hak Tanggungan/Jaminan atas obyek sengketa jelas merupakan tindakan yang telah direkayasa untuk memperoleh modal usaha demi kepentingan / keuntungan pribadi Tergugat I, dan kemudian diambil alih atau diserahkan kepada PT. Pertani (Persero) a quo Tergugat II, karena termasuk kategori : "Penggilingan Padi Swasta Karena Kredit Macet (PPSKKM) ;

Bahwa tindakan Tergugat II sebagai Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang dengan serta merta mengambil alih dan menguasai Penggilingan Padi Swasta Karena Kredit Macet (PPSKKM) a quo obyek sengketa, tanpa melakukan penelitian atas keberadaan status kepemilikan tanah baik secara Yuridis maupun historis asal-usul tanah tersebut, adalah merupakan tindakan yang bertentangan dengan hukum, karena di atas obyek sengketa tersebut masih tercatat secara hukum kepemilikan tanah obyek sengketa atas nama Para Penggugat ;

Hal. 3 dari 41 hal. Put. No. 460 K/Pdt/2010



4 Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sebagai Pemilik atas obyek sengketa tersebut, Para Penggugat merasa hak-haknya telah dilanggar bahkan diabaikan oleh Para Tergugat, dan kemudian Para Penggugat berusaha untuk memperoleh kembali hak-haknya sebagai Pemilik tanah obyek sengketa tersebut ;

Bahwa Para Penggugat berusaha dengan berbagai upaya, baik secara lisan maupun tertulis menghubungi Para Tergugat untuk mengembalikan hak-hak Para Penggugat atas obyek sengketa dimaksud, namun hingga saat ini tidak mendapatkan jawaban dan respon yang baik. Bahkan pada saat Hak Guna Bangunan atas nama N.V. Perseroan Dagang Loa & Co (Tergugat I) berakhir pada tanggal 7 September 2001, Penggugat berusaha mengajukan klarifikasi permohonan pembuatan sertifikat atas obyek sengketa, namun tidak ditanggapi dengan baik dan ditolak oleh Tergugat III (Bukti P-4, P-5)

Bahwa dari uraian posita (alasan-alasan) tersebut di atas, maka sangat jelas terbukti adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat terhadap Para Penggugat sehingga telah menimbulkan kerugian yang cukup besar bagi Para Penggugat, baik kerugian materil maupun kerugian Immateriil (moril) yang dapat diperinci sebagai berikut ;

A. Kerugian Materiiil

Adapun kerugian Materiiil ini dapat diperhitungkan sebagai berikut :

- Bahwa pendapatan usaha yang seharusnya dapat dilakukan Para Penggugat ± selama 30 tahun dihitung dari tahun 1978 s/d tahun 2008 adalah sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat miliar rupiah) dan terus bertambah sampai perkara ini memperoleh keputusan hukum pasti ;

B. Kerugian Immateriil (Moriiil) ;

- Hilangnya kesempatan bagi Para Penggugat untuk menikmati barang miliknya atau kepunyaan sendiri (aquo obyek sengketa) akibat adanya perbuatan melawan hukum dari Para Tergugat hingga kini ;
- Tersia-sianya waktu, tenaga dan pikiran selama puluhan tahun dalam memperjuangkan Hak Milik atau kepunyaan Para Penggugat atas obyek sengketa ;
- Hilangnya kesempatan Para Penggugat untuk rnengembangkan peluang bisnis lain di atas obyek sengketa dalam era globalisasi saat ini dan bila dihitung sejak tahun 1965 hingga kini peluang tersebut bisa mendatangkan pendapatan bagi Para Penggugat ;

Bahwa oleh karena timbulnya kerugian moriil seperti dikemukakan di atas, yang disebabkan oleh adanya perbuatan melawan hukum yang dtimbulkan oleh Para Tergugat, maka patut dan layak apabila Para Tergugat secara tanggung renteng dihukum untuk mengganti kerugian sebesar Rp.6.000.000.000,- (enam milyar rupiah) ;



5 Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa untuk melindungi Para Penggugat dari kerugian yang lebih besar, maka sepantasnya Para Tergugat dihukum untuk membayar dwangsom (uang paksa) sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) setiap hari atas keterlambatan memenuhi putusan dalam Perkara ini;

Bahwa gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang kuat, dengan demikian untuk memenuhi adanya kepastian hukum bagi Para Penggugat, maka sudah sepantasnya putusan dalam perkara ini dapat diJalankan lebih dahulu meskipun ada upaya banding, kasasi dan verzet (uitvoerbaar bij voorraad) ;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Serang agar memberikan putusan sebagai berikut :

Dalam Provisi

- Menetapkan menghentikan segala bentuk kegiatan, memperjualbelikan dan pemindahan hak oleh Para Tergugat baik atas seluruh maupun sebagian obyek sengketa sampai dengan putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (In Kracht van gewijsde) ;

Dalam Pokok Perkara

A PRIMAIR

- 1 Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
- 2 Menyatakan obyek sengketa yang terletak di Desa Kibin, Kecamatan Kibin, Kabupaten Serang Blok Nomor 63 Leter C.10 Kelas D.IV, seluas \pm 16.320 M2 berdasarkan Kikitir Padjeg Boemi No. 79 atas nama : Sainah binti Marsiin, dengan batas-batasnya sebagai berikut:
Sebelah Utara : dulu Tanah milik H. Enjen/Leke sekarang H.Samin;
Sebelah Selatan: Jalan Raya Serang – Cikande;
Sebelah Barat : dulu tanah milik H.Encan/H.Ali/Saiban sekarang H. Samin.
Sebelah Timur : dulu Tanah milik H.Sukma sekarang H.Idris ;
Adalah milik atau kepunyaan Para Penggugat, atau setidaknya Para Penggugatlah yang berhak mendapatkan alas hak atas obyek sengketa ;
- 3 Menyatakan perbuatan Tergugat I yang mengakui obyek sengketa sebagai miliknya dan memohon penerbitan Hak Guna Bangunan No. 2 tanggal 7 September 1981 sehingga terbitnya Sertifikat HGB No. 2 tanggal 7 September 1981 adalah merupakan perbuatan melawan hukum ;
- 4 Menyatakan perbuatan Tergugat III dengan memberikan Hak Guna Bangunan (HGB) kepada Tergugat I sehingga terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2 tanggal 7 September 1981 tanpa didasari dasar hukum yang jelas adalah merupakan perbuatan melawan hukum ;
- 5 Menyatakan perbuatan Tergugat II yang menguasai obyek sengketa dengan melakukan kegiatan dalam bentuk apapun pada obyek sengketa baik sebagian maupun seluruhnya adalah merupakan perbuatan melawan hukum ;

Hal. 5 dari 41 hal. Put. No. 460 K/Pdt/2010



6 Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 6 Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2 tanggal 7 September 1981 atas obyek sengketa batal demi hukum ;
- 7 Menghapus objek sengketa (Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2 tanggal 7 September 1981) dari asset PT.Pertani (Persero) / asset Negara ;
- 8 Menghukum Tergugat II maupun siapa saja yang memperoleh hak darinya untuk mengosongkan dan meninggalkan obyek sengketa dan menyerahkan obyek sengketa tersebut kepada Para Penggugat
- 9 Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian kepada Para Penggugat yang terdiri dari :
 1. Kerugian Materiil sebesar Rp.4.000.000.000,- (empat milyar rupiah)
 2. Kerugian Immateriil (moril) sebesar Rp.6.000.000.000,- (enam milyar rupiah);
- 10 Menghukum Para Tergugat untuk membayar dwangsom (uang paksa) sebesar Rp.2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) setiap hari atas keterlambatan memenuhi/melakukan isi putusan dalam perkara ini ;
- 11 Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun Para Tergugat melakukan upaya hukum banding, kasasi serta verzet (Uitvoer baar bij voorraad) ;
- 12 Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ;

B SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Para Termohon Kasasi I dahulu sebagai Para Penggugat Intervensi telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi I, II, III dahulu sebagai Para Penggugat dan Para Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Serang pada pokoknya atas dalil-dalil :

1. Bahwa sebidang tanah darat seluas 16.320 M2 yang terletak di Desa Kibin Kecamatan Kibin Kabupaten Serang Propinsi Banten dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : Dahulu dengan tanah milik adat Enjen/Leke sekarang H. Samin
 - Sebelah Selatan : Jalan Raya Serang Cikande
 - Sebelah Barat : Dahulu tanah milik adat H. Ali sekarang Hj. Mastura Binti H. Ali / Saiban / H. Samin
 - Sebelah Timur : Dahulu tanah milik adat H. Jai / H. Sukma Sekarang H. Idris.

bukanlah sebidang tanah darat Blok Nomor : 63 Leter CIO Kelas D.IV Kikitir Padjak Boemi Nomor : 79 atas nama Sain Ah binti Marsin, yang menurut dalil Para Penggugat merupakan harta peninggalan Almarhumah Ny. Enih binti TE Oewih alias Abdul Muin yang diperoleh dari warisan atau peninggalan Almarhum Te Oewih alias Abdul Muin



7 **Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Almarhumah Ny. Sainah binti Marsin. Akan tetapi tanah yang dimaksud oleh Para Penggugat tersebut adalah sebidang tanah bekas usaha penggilingan padi milik N.V. Perseroan Dagang Loa & Co, bekas HGB. Nomor : 2/Kibin, Surat Ukur No.4/1939 seluas 16.320 M², milik / kepunyaan atau warisan atau harta peninggalan Almarhum orang tua Para Pemohon bernama Sakman Bin Karim yang diperoleh atau berasal dari pemberian Tuan Tan Sioe Lian (Ajong Lokasuryadi) atau Babah Besar, pada waktu itu selaku direktur utama N.V. Perseroan Dagang Loa & Co berdasarkan Surat Pernyataan / Penyerahan (Hak Sebidang Tanah) tanggal 05 Maret 1953, Surat Pembetulan Nomor : 57 tanggal 8-7-1963 yang dibuat oleh dan dihadapan Raden Kardiman, Notaris di Jakarta dan Surat Mandat Penuh Nomor : 001/SMP/PD-LOA & CO/VI/1965 tanggal 6 Juni 1965 yang ditanda-tangani oleh Tuan Ajong Lokasuryadi selaku Direktur Utama N.V. Perseroan Dagang Loa & Co;

2. Bahwa seandainya benar Para Penggugat memiliki warisan atau harta peninggalan berupa sebidang tanah darat Blok No.63 Leter CIO Kelas D.IV seluas 16.320 M², Kikitir Pajak Boemi No.79 atas nama Sainah binti Marsin dengan batas-batas sebagaimana disebutkan Para Penggugat tersebut, pastinya letak tanah milik Para Penggugat bukanlah terletak di tanah yang sama letaknya dengan batas-batas yang dimiliki oleh Para Pemohon. Oleh karena tidaklah mungkin ada tanah yang berupa Kikitir Pajak Bumi berada / berdiri diatas tanah bekas Eigendom Verponding No.704 atas nama Tan Sioe Lian (Ajong Lokasuryadi) yang telah dikonversi menjadi HGB. No.1/Kibin tanggal 16-05-1965 yang berakhir pada tanggal 23 September 1980 yang kemudian diurus perpanjangan HGB. No.2/Kibin berdasarkan SK Menteri Dalam Negeri Cq. Sekretariat Jenderal Agraria N0.375/HGB/DA/1981 tanggal 28-8-1981 yang berakhir tahun 2001;

3 Bahwa tanah tersebut sampai sekarang belum pernah dijual, dihibahkan atau dialihkan dalam bentuk apapun dan dibebani suatu hak apapun sehingga tanah tersebut sampai saat ini masih tetap milik / kepunyaan almarhum Sakman bin Karim;

4 Bahwa tanah tersebut sesuai dengan surat bukti kepemilikan, Surat Menteri Keuangan Nomor : 1324/KMK.04/1988 tanggal 28 Desember 1988 mengenai Persetujuan Penghapusan Bangunan N.V. Perseroan Dagang Loa & Co Bagian Pemerintah dalam Penyertaan Modal bersama PT. Pertani (BUMN) kepada Departemen Keuangan RI di Desa Kibin Kecamatan Cikande Kabupaten DT II Serang Propinsi Jawa Barat, yang ditindaklanjuti dengan Berita Acara Penilaian dan Penaksiran tanggal 10 Februari 1989, dan hasilnya telah diberitahukan kepada Sakman bin Karim secara langsung oleh Tim Penilai Penaksiran harga bangunan yang dibebankan untuk membayar uang sebesar Rp. 32.400.000,- (tiga puluh dua juta empat ratus ribu rupiah) secara tunai disetorkan ke Rekening Kas Negara Cq. Departemen Keuangan RI Wilayah Kabupaten Serang Propinsi Jawa Barat, Surat Pemberitahuan dari Camat Cikande Nomor : 01/Kec.XI/1989/Pem. tanggal 9 November 1989 yang secara langsung PT. Pertani (Persero) Pusat Cq. Tim

Hal. 7 dari 41 hal. Put. No. 460 K/Pdt/2010

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



8 Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia putusan.mahkamahagung.go.id

Penaksir dan Penilai juga melibatkan staf bagian unit PT. Pertani (Persero) Unit Serang bernama Rohid bertindak sebagai Anggota Tim Pelaksana.

Jadi jelaslah bukti kepemilikan tanah sengketa adalah milik Almarhum Sakman bin Karim;

5 Bahwa oleh karena objek sengketa yang terletak di Desa Kibin Kecamatan Kibin Kabupaten Serang Prop. Banten seluas 16.320 M2 bukanlah sebidang tanah darat milik atau kepunyaan Para Penggugat. Karenanya gugatan Para Penggugat mengenai tanah sengketa tersebut, haruslah dinyatakan ditolak;

6 Bahwa proses penerbitan Sertifikat HGB Nomor : 2/Kibin atas nama NV. Perseroan Dagang Loa & Co oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Serang yang berakhir pada tanggal 7 September 2001, telah didasari oleh fakta-fakta yuridis dan fakta-fakta historis yang benar dan tidak bertentangan dengan undang-undang yang berlaku. Karenanya gugatan Para Penggugat mengenai pembatalan penerbitan Sertifikat HGB. Nomor : 2/Kibin tanggal 7 September 2001 yang telah berakhir masa berlakunya, haruslah dinyatakan ditolak;

7 Bahwa mengingat gugatan ini didasarkan pada bukti yang otentik dan kuat sesuai dengan pasal 180 HIR, sehingga sudah selayaknya putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding maupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad).

8 Maka berdasarkan hal-hal yang telah dikemukakan Para Penggugat Intervensi tersebut di atas, sudilah kiranya agar Ketua Pengadilan Negeri Serang Cq. Ketua Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dapat memberikan putusan sebagai berikut :

Dalam Gugatan :

Dalam Provisi :

- Menolak provisi Para Penggugat ;

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya ;

Dalam Intervensi :

- Mengabulkan permohonan Para Pemohon ;
- Menyatakan sah secara hukum Surat Pernyataan/Penyerahan (Hak Sebidang Tanah) tanggal 05 Maret 1953, Surat Pembetulan No.57 tanggal 8-7-1963 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris R. Kardiman dan Surat Mandat Penuh Nomor :001/SMP/PD-LOA & CO/VI/1965 tanggal 6 Juni 1965 yang ditandatangani oleh Ajong Lokasuryadi ;
- Menyatakan sah secara hukum sebidang tanah terlertak di jalan Raya Serang Cikade Blok 50 RT.02 RW.01 Desa Kibin Kecamatan Kibin Kabupaten Serang Propinsi Banten, bekas HGB.No.2/Kibin, Surat Ukur No.4/1939 seluas 16.320 m2 dengan batas-batas :
- Sebelah Utara : dahulu dengan tanah milik adat



9 Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

H.Enjen/Leke sekarang H.Samin ;

- Sebelah Selatan : Jalan Raya Serang –Cikande ;
- Sebelah barat : dahulu tanah milik adat H.Ali sekarang Hj.Mastura binti H.Ali/Saiban/H.Samin ;
- Sebelah Timur : dahulu tanah milik adat H.Jai//H.Sukma sekarang H.Idris ;

Adalah warisan atau harta peninggalan atau milik/kepunyaan almarhum Sakman bin Karin ;

- Menyatakan Para Pemohon sebagai satu-satunya yang berhak atas warisan atau harta peninggalan almarhum Sakman bin Karim, sedang tanah terletak di Jalan Raya Serang Cikande Blok 50 RT 02 RW.01 Desa Kibin Kecamatan Kibin Kabupaten Serang Propinsi Banten, bekas HGB. No.2/Kibin, Surat Ukur No. 4/1939 seluas 16.320 m² ;
- Menghukum Para Penggugat atau siapapun yang menempati, menguasai dan mendapatkan hak atas tanah tersebut untuk dengan segera menyerahkan tanah terletak di Jalan Raya Serang Cikande Blok 50 RT.02 RW.01 Desa Kibin, Kecamatan Kibin Kabupaten Serang Propinsi Banten, bekas HGB No.2/Kibin seluas 16.320 m², Surat Ukur No.4/1939 dalam keadaan kosong dan tidak terhuni dan apabila membangkang agar dikosongkan secara paksa dengan menggunakan alat Negara ;
- Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding maupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad) ;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini ;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II, Tergugat III mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

a. Eksepsi Kompetensi Relatif

- Bahwa Penggugat dalam perubahan gugatan ternyata telah merubah Tergugat III yang semula menjadi Tergugat I; bahwa dengan adanya perubahan gugatan ini dimana Tergugat I sesuai dengan apa yang tertulis dalam Sertifikat HGB No.2 Desa Kibin maka ditegaskan bila Tergugat I **berkedudukan di Jakarta** maka menurut hemat Tergugat II sesuai dengan azas "Actor Sequitor Forum Rei" maka seyogyanya gugatan diajukan di Pengadilan Negeri di Jakarta yaitu sesuai dengan kedudukan/domisili hukum Tergugat I ;
- Bahwa disamping itu sesuai dengan Anggaran Dasar Tergugat I yang , dimuat dalam Tambahan Berita Negara RI maka pada pasal I dengan jelas

Hal. 9 dari 41 hal. Put. No. 460 K/Pdt/2010

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



10 Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan tegas telah ditentukan bila Tergugat I berkedudukan/domisili hukum di Jakarta.;

- Bahwa dengan menempatkan N.V Perseroan Dagang Loa & Co selaku Tergugat I maka sesuai dengan pasal 118 ayat (1) HIR secara hukum seharusnya gugatan diajukan di Pengadilan Negeri di Jakarta bukan di Pengadilan Negeri Serang;
- Bahwa disamping itu apabila dicermati gugatan Penggugat yang menempatkan N.V Perseroan Dagang Loa & Co selaku Tergugat I kemudian dalam gugatan dinyatakan alamat tidak diketahui maka secara hukum seharusnya gugatan diajukan di wilayah hukum domisili Tergugat sesuai dengan azas "Actor Sequitor Forum Rei" atau setidaknya sebagaimana yang diatur dalam pasal 118 ayat (2) HIR maka gugatan secara hukum harus diajukan di alamat Tergugat II. bertempat tinggal yaitu di wilayah Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.;
- Bahwa dengan demikian menurut hemat Tergugat II maka Pengadilan Negeri Serang secara *ex officio* harus menyatakan dirinya tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara aquo;

b. Eksepsi Bukan Kewenangan Pengadilan Umum

Bahwa apabila dicermati isi gugatan dari para Penggugat maka gugatan yang diajukan oleh para Penggugat adalah berkaitan dengan tanah negara dimana para penggugat mengklaim tanah negara tersebut dulunya adalah warisan dari orang tuanya; bahwa karena yang dipermasalahkan adalah kewenangan Negara/Pemda melalui atas tanah negara yang dibawah pengawasannya / kewenangannya maka sesuai dengan Yurisprudensi yang tetap dari Mahkamah Agung-RI maka menurut hemat Tergugat II Pengadilan Negeri Serang dalam hal tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara aquo, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi tetap antara lain:

- Putusan MA-RI No. 319 / K / Sip / 1968 tanggal 4 Maret 1970 yang memberikan fatwa hukum" Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk menilai tindakan Pemda mengenai tanah yang dibawah pengawasannya...." ;

- Putusan MA-RI No. 157/K/Sip/1960 tanggal 18 Mei 1960 yang memberikan fatwa hukum " Soal kepada siapa Kotapraja akan memberikan tanah milik Kotapraja untuk dipakai, adalah masalah pemanfaatan dan kebijaksanaan Kotapraja, yang mengenai hal ini Hakim tidak berwenang campur tangan;

c. Exeptio Peremptoria

Bahwa Tergugat I dalam memperoleh Sertifikat HGB yang menjadi obyek aquo diterbitkan pada tanggal 7 September 1981; sesuai dengan ketentuan pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang pada



11 Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pokoknya memberikan batas waktu 5 tahun bagi pihak-pihak yang merasa dirugikan harus mengajukan keberatan ke BPN yang menerbitkan atau mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri dalam jangka waktu 5 tahun semenjak diterbitkannya Sertifikat a quo ;

- Bahwa gugatan ini baru diajukan pada tahun 2008 maka dengan demikian maka gugatan yang diajukan para Penggugat menurut hemat Tergugat II adalah telah lewat waktu atau kadaluarsa (*verjaring*);

d. Gugatan "*Obscuar Libel*"

- Bahwa para Penggugat dalam gugatannya telah mendalilkan bila obyek aquo adalah merupakan tanah dengan hak milik adat, padahal menurut surat Tergugat III No.593.33/343/KP/IV/1992 tanggal 21 April 1992 mengenai riwayat tanah PT. Pertani Desa Kibin yang ditujukan kepada Kepala Kantor PBB Kabupaten Serang maka pihak Kantor PBB Kabupaten Serang dalam No.S.306/WPJ.c7/KB. 05/1992 tanggal 4 Mei 1992 perihal Penjelasan tanah PT. Pertani Desa Kibin menjelaskan bila tanah aquo berdasarkan Peta Desa tahun 1939 tercatat sebagai tanah Eigendom Mbr.Nr.4 atau merupakan tanah eigendom bukan tanah hak milik adat sebagai dalil para Penggugat;
- Bahwa hal ini sesuai pula dengan fatwa hukum yang ditentukan dalam Yurisprudensi MA-RI No. 565 K/Sip/1973, tgl. 21 Agustus 1974, yang memberikan fatwa hukum "Kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima.
- Bahwa dengan demikian gugatan Para Penggugat atas obyek aquo adalah tidak jelas atau salah alamat, karena apa yang didalilkan tidak sesuai dengan fakta hukumnya (*rechtfeit*).

Eksepsi Tergugat III sebagai berikut :

1. Kompetensi Relatif

Bahwa Penggugat dalam gugatannya telah menarik N.V. Perseroan Dagang Loa &Co, berkedudukan di Jakarta, sebagai pihak (pihak Tergugat 1) dalam perkara ini. Berhubung N.V. Perseroan Dagang Loa & Co berkedudukan /domisilinya di Jakarta, perkara tersebut merupakan yurisdiksi Pengadilan Negeri di Jakarta maka gugatan tersebut seharusnya diajukan melalui Pengadilan Negeri di Jakarta. Oleh karena itu berdasarkan pasal 118 ayat (1) HIR jo pasal 54 UU No. 5 Tahun 1986 bahwa Pengadilan Negeri Serang tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini (Actor Sequitor Forum Rei) ;

2. Kompetensi Absolut.

Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran tanah jo Undang-undang No. 5 Tahun 1960 bahwa Kepala Kantor Pertanahan (dahulu Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah),

Hal. 11 dari 41 hal. Put. No. 460 K/Pdt/2010



12 Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah lembaga yang ditunjuk dan diberi wewenang untuk menerbitkan suatu tanda bukti hak atas tanah ;

Bahwa sebagai obyek sengketa di dalam perkara ini adalah tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2/Desa Kibin, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Banten (dahulu Propinsi Jawa Barat), luas 16.320 m², tercatat atas nama N.V. Perseroan Dagang Loa & Co, Berkedudukan di Jakarta, yang dalam perkara ini sebagai Tergugat I ;

Bahwa perbuatan hukum Tergugat III dalam menerbitkan Sertipikat obyek perkara merupakan tindakan administratif yaitu merupakan suatu perbuatan pejabat administrasi negara, sehingga kewenangan (jurisdiction) untuk menetapkan terhadap keabsahan tentang suatu sertipikat hak atas tanah adalah merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara (Actor Sequitor Forum Rei Sitae) ;

3. Gugatan adalah Error in Objecto.

Bahwa gugatan adalah error in objecto karena Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa tanah sebagai obyek sengketa dalam perkara ini yaitu tanah Hak Guna Bangunan No. 2/Desa Kibin, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Banten, luas 16.320 M², diakuinya sebagai tanah milik ahli waris Enih binti Te Oewih alias Abdul Muin Leter C. 10 persil Kelas D. IV, luas 16.320 M², Kikitor Pajeg Bumi No. 79, atas nama Sainah binti Marsiin;

4. Gugatan Obscur Libel.

Bahwa gugatan tersebut adalah obscur libel, karena dalam gugatan tersebut sangat bertentangan antara posita dengan petitum, yaitu bahwa Penggugat telah mengetahui bahwa lokasi tanah sebagai obyek sengketa adalah tanah yang telah bersertifikat yaitu Hak Guna Bangunan No. 2/Desa Kibin, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Banten, luas 16.320 M², yang semula berasal dari konversi tanah Hak Eigendom Perponding No. 704 dan berdasarkan Surat Hak Tanah tanggal 22 Juni 1940 No. 20. Namun Penggugat menyatakan bahwa tanah sebagai obyek perkara tersebut adalah merupakan tanah hak milik adat dengan bukti Leter C. 10 persil Kelas D. IV, luas 16.320 m², Kikitor Pajeg Bumi No. 79, atas nama Sainah binti Marsiin;

5. Plurium Litis Consortium.

Bahwa Penggugat dalam posita gugatannya mengakui bahwa sebagai obyek sengketa dalam perkara ini adalah tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2/Desa Kibin, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Banten, luas 16.320 m², namun Penggugat mengakuinya bahwa tanah obyek perkara adalah tanah milik adat dengan bukti Leter C. 10 persil Kelas D. IV, luas 16.320 m², Kikitor Pajeg Bumi No. 79, atas nama Sainah binti Marsiin, yang dikeluarkan oleh Kantor Pajak Bumi, oleh karenanya Kepala Kantor Pajak Bumi dan Bangunan adalah merupakan pihak dalam perkara ini. Namun Penggugat tidak menarik Kepala Kantor Pajak Bumi dan Bangunan sebagai pihak dalam perkara ini, sehingga berakibat bahwa gugatan ini menjadi kurang pihak



13 Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yaitu tidak lengkap penarikan sebagai pihak Tergugat dalam perkara ini (plurium litis consortium) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat telah menyangkal dalil-dalil gugatan tersebut dan sebaliknya mengajukan gugatan balik (Rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat mohon apa yang diuraikan diatas termasuk pula dalam bagian ini sebagai bagian yang tidak terpisahkan ;
- Bahwa Penggugat menguasai obyek aquo didasarkan pada tanah bekas eigendom yang telah disertifikatkan dalam HGB No. 2 Desa Kibin, Kec. Cikande-Serang sebagaimana dalam Surat Ukur No.4/S.U Tahun 1939 seluas 1.6320 m2 (enam belas ribu tiga ratus dua puluh meter persegi), yang telah diserahkan NV. Perseroan Dagang LOA & CO sebagai salah satu dari beberapa Penggilingan Padi Swasta Karena Kredit Macet (PPSKKM) sebagai obyek penyertaan modal dari Pemerintah kepada Tergugat II selaku Perusahaan Persero; bahwa penyerahan tersebut didasarkan pada :
 - Adanya Berita Acara tertanggal 10 Februari 1992 dari Tergugat I ;
 - Surat pernyataan Kesediaan Menyerahkan dari Tergugat I kepada Dep Keu. RI tertanggal 10 Februari 1992;
 - Surat Pernyataan Tergugat I tertanggal 10 Februari 1992 untuk menyerahkan obyek aquo yang tak dapat ditarik kembali;
 - Surat Pernyataan Penyerahan Hak dari Tergugat I kepada Tergugat II;
 - 0 - Surat Eigendom Verponding No. 170 atas nama Lie A Jong ;
 - Bahwa karenanya kepemilikan Tergugat II atas obyek aquo sebagaimana penyerahan diatas adalah sah secara hukum dan karenanya harus mendapat perlindungan hukum sebagai pemilik/pembeli yang beriktikad baik ;
 - Bahwa karenanya wajar bila Penggugat menuntut siapapun yang mendapat hak dari Tergugat untuk menyerahkan obyek aquo dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat; bahwa demikian pula penguasaan obyek aquo oleh siapapun tanpa ijin dari Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang dimaksud pasal 1365 KUHPerdara ;
 - Bahwa untuk melindungi agar gugatan Penggugat ini agar tidak sia-sia maka Penggugat mohon agar dilakukan sita jaminan terhadap sebidang tanah sebagaimana dalam sertifikat HGB No. 2 Desa Kibin, Serang sesuai dengan Surat Ukur No.4/S.U Tahun 1939 seluas 16.320 m2 (enam belas ribu tiga ratus dua puluh meter persegi) terletak di Desa Kibin, Kec. Cikande-Serang ;
 - Bahwa karena gugatan ini didukung bukti-bukti yang otentik maka Penggugat mohon agar dalam putusan ini dapat dilakukan serta merta (*uit voerbaar bij vorr'aad*) walaupun ada verzet, banding, atau kasasi;

Hal. 13 dari 41 hal. Put. No. 460 K/Pdt/2010

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



14 Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Serang supaya memberikan putusan sebagai berikut :

- a Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
- b Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
- c Menyatakan sah secara hukum Penggugat sebagai pemilik atas sebidang tanah dan bangunan sebagaimana sertifikat HGB No. 2 Desa Kibin, Kec. Cikande-Serang, dalam Surat Ukur No.4/S.U Tahun 1939 seluas 16.320 m2 (enam belas ribu tiga ratus dua puluh meter persegi) ;
- d Menghukum Tergugat atau siapapun yang mendapat hak dari Tergugat untuk menyerahkan obyek aquo dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat ;
- e Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilakukan ;
- f Menyatakan putusan ini dapat dilakukan dengan serta merta walau ada verzet, banding atau kasasi (uvb) ;
- g Biaya perkara menurut hukum ;

Atau bila Pengadilan berpendapat lain mohon diberikan putusan seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa ;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Intervensi tersebut Penggugat, Tergugat II, Tergugat III mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya atas dalil sebagai berikut :

Eksepsi Penggugat Asal :

1 Surat Kuasa Cacat Formil / Tidak Sah

Bahwa Surat Kuasa yang diterima oleh Penggugat Intervensi yaitu : Surat Kuasa Substitusi, tertanggal Jakarta, 28 Agustus 2008, tidak memnuhi Syarat Formil sebagaimana yang digariskan pasal 123 ayat (1) HIR, dan SEMA, No. 01 tahun 1971 (23 Januari 1971) Jo SEMA, No. .6. tahun 1994, karena didalam Surat Substitusi tersebut si Pemberi Kuasa yaitu : 1 Drs Joakim Boik Taolin, 2. H. Aken, 3 Suryanto, adalah bukan orang yang berkapasitas Pemberi Kuasa, karena sebagai Pemberi Kuasa Substitusi bukanlah merupakan kuasa yang berhak dan kompeten untuk melakukan Gugatan Intervensi dalam Perkara Aquo dan tidak memiliki kapasitas untuk melakukan tindakan / Upaya hukum dan Beracara di Pengadilan, walaupun Pemberi Kuasa Substitusi telah Kuasa menerima kuasa berdasarkan Surat Kuasa No. 04, tertanggal 13 Agustus 2008 yang dibuat oleh Notaris Marisa Zahara, SH.

2 Gugatan Error In Persona.

Bahwa didalam Surat Kuasa No. 04 tertanggal 13 Agustus 2008 yang dibuat oleh Notaris Marisa Zaharah SH. Disebutkan pada hal 2 dan 3 :

Pemberi kuasa memberikan wewenang atau kuasa kepada pemegang atau penerima kuasa yaitu : untuk mengajukan gugatan perlawanan atau mengajukan Gugatan Intervensi dalam perkara perdata / atau pidana No. 37 / pdt. G / 2008/ PN.SRG, tersebut sebagai Pihak Penggugat Intervensi dimana Para Penggugat



15 Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Intervensi mengajukan Gugatan terhadap : 1. Ahmad Hakim, 2. Derih binti Oejih, 3. Edi Sumpena, 4. Ujang Purnama, 5. Badan Pertahanan Nasional Provinsi Banten. 6. N.V. Perseroan ;

Namun kenyataannya, Penerima Kuasa Substitusi hanya melakukan Intervensi atau mengajukan Gugatan Intervensi terhadap Penggugat / Tergugat Intervensi saja (Ahmad Hakim, dkk) tidak melakukan atau mengajukan Gugatan Intervensi terhadap Pemerintah RI C.q. badan pertanahan Nasoinal C.q Kantor Badan Pertanahan Nasional Proninsi Banten Cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Serang Dan N.V. Perseroan Dagang Loa & Co, serta PT.Pertani (Persero) dengan demikian jelas terlihat , bahwa surat Kuasa Substitusi tersebut telah cacat error in pesona ;

3 Gugatan Obscur Libel

Bahwa gugatan Para Penggugat Intervensi tidak terang dan tidak jelas. Dimna antara posita dan petitum gugatan Penggugat Intervensi tidak saling berhubungan dan tidak bersesuaian ;

Dimana pada point 1,2 dan 3 hal 2 dan 3 diakui bahwa tanah aquo milik Penggugat Intervensi yang belum pernah dijual, dihibahkan atau dialihkan dan dibebani suatu hal apapun, namun pada point 4 dan point 6 hal 3, diakui oleh Penggugat Intervensi bahwa obyek sengketa aquo telah beralih haknya kepada N.V.Persona Dagang Loa & Coa berdasarkan Sertifikat HGB Nomor : 2/Kibin atas nama NV. Perseroan Dagang Loa & Co ;

Atas uraian tersebut maka jelas gugatan Penggugat Intervensi Kabur dan tidak jelas ;

Eksepsi Tergugat II :

1 Surat Kuasa Tidak Salah

Bahwa Kuasa yang diberikan kepada Kuasa Hukum adalah Kuasa Substitusi dari Surat Kuasa yang diberikan oleh Para Intervensi asli tertanggal 18-8-2008, bahwa surat kuasa substitusi yang bersumber dari Surat Kuasa diberikan oleh para Intervensi tersebut merupakan surat kuasa umum bukan surat kuasa khusus sebagaimana lazimnya dalam beracara di Pengadilan, hal ini Nampak antara lain :

- Ada penjelasan tentang duduk perkara (lihat hal 3 alinea 2) dari sub a s/d sub d ;
- Dijelaskan tentang ketentuan pasal 1320 KUHPerdata dst nya ;

Bahwa surat kuasa asal yang merupakan sumber munculnya surat kuasa substitusi merupakan surat kuasa umum yang tidak lazim dipergunakan dalam beracara di Pengadilan perdata yang selalu memakai surat kuasa khusus ;

2 Error in Persona

Bahwa para Intervensi mendalilkan pada point 1 dan 2 permohonan Intervensinya dan mendalilkan bila tanah tersebut merupakan warisan yang diperoleh oleh orang tua para Pemohon Sakman bin Karim atas pemberian Tan Sioe Lian (Atjong Lokasuryadi) selaku Direktur Utama N.V. Perseroan Dagang Loa & Loa berdasarkan

Hal. 15 dari 41 hal. Put. No. 460 K/Pdt/2010

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



16 Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Pernyataan /Penyerahan (Hak Sebidang Tanah) tanggal 5 Maret 1953, surat pembetulan No.7 tanggal 9-7-1963 dan Surat Mandat Penuh tanggal 6 Juni 1965 yang ditandatangani Ajong Lokasuryadi selaku Direktur Utama N.V. Perseroan Dagang Loa & Co, bahwa dalil ini menurut Tergugat adalah tidak berdasar hukum karena :

- Dalam Anggaran dasar N.V. Loa & Co No.19 tertanggal 7-1-1952 yang dimuat dalam Tambahan Berita Negara tahun 1953 maka nama Tan Sioe Lian (Atjong Lokasuryadi) selaku Direktur Utama N.V. Perseroan Dagang Loa & Co maka nama tersebut tidak ada dalam Anggaran Dasar tersebut karena sebagai Direktur adalah Loa Ang Tjoan bukan Tan Sioe Lian ;
- Berita Acara Perubahan N.V. Loa & Co maka nama Tan Sioe Lian (Atjong Lokasuryadi) selaku Direktur Utama N.V. Perseroan Dagang Loa & Co juga tidak ada atau tidak dikenal ;
- Dengan tidak adanya namanya/tidak dikenal nama yang didalilkan para Intervensi meragukan adanya Surat Penyerahan sebagaimana yang didalilkan tersebut ;

3 Bahwa sebaliknya Tergugat II justru telah menerima penyerahan obyek aquo dari Ijang Lokasuryadi selaku Direktur N.V. Perseroan Loa & Co (sedangkan para Intervensi mendalilkan Dirut N.V. Perseroan Dagang Loa & Co adalah Tan Sioe Lian (Atjong Lokasuryadi) karena Tergugat II meragukan adanya penyerahan tersebut karena :

- Nama Dirut N.V. Ijang Lokasuryadi yang pada tanggal 9 Februari 1982 mendapat dari Komisi Eka Wijaya (Tjoa Ek Tjong) selaku Komisaris berdasarkan Akte Notaris tjahjadi Hartanto No.16 tanggal 6-2-1963 telah memberikan kuasa untuk menyerahkan pabrik penggilingan milik N.V. Perseroan Loa & Co yang terletak di desa Kibin/Tambak, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang kepada Pemerintah ;
- Bahwa kemudian Ijang Lokasuryadi membuat Surat Pernyataan Penyerahan kepada Tergugat II yang pada tanggal 10 Februari 1982 ;
- Bahwa Acara Serah Terima Resmi materil Asset Penggilingan Padi tertanggal 10 Februri 1982 dan Ijang Lokasuryadi selaku Direktur N.V. Perseroan Loa & Co, yang diketahui BNI 1946 Cabang Tangerang ;
- Surat Pernyataan Kesediaan Menyerahkan / Menjual Materii/Asset Penggilingan Padi kepada Pemerintah cq Departemen Keuangan RI, tertanggal 10 Februari 1982 disaksikan pihak Bank BNI 1946 Cabang Tangerang ;
- Surat Pernyataan tertanggal 10 Februari 1982 dari Ijang Lokasuryadi selaku Direktur N.V. Perseroan Loa & Co kepada Pemerintah cq PT.Pertani yang diketahui BNI 1946 Cabang Tangerang ;



17 Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 4 Bahwa dengan demikian jelas bila dari penyebutan nama Direktur N.V. Perseroan Loa & Co ternyata para Intervent keliru, apalagi ternyata nama tersebut tidak dikenal dalam Anggaran dasar baik pada tahun 1952 maupun perubahan pada tahun 1963, bahwa nama tersebut pun tidak dikenal sampai adanya penyerahan obyek aquo kepada Tergugat II sebagaimana Tergugat II uraikan di atas ;
- 5 Bahwa obyek aquo tersebut telah diserahkan oleh Pemerintah cq Departemen Keuangan RI kepada Tergugat II sebagai penyerataan modal sebagaimana Surat Menteri Keuangan No.S-1385/MK.011/1983 tanggal 28n Desember 1983 perihal Asset Penggilingan padi yang diserahkan kepada PT.Pertani dan dinyatakan sebagai Penyertaan Modal Pemerintah kepada PT.Pertani jo Surat Dirjen Moneter No.S-5096/MD/1981 tanggal 10 November 1981 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Pengambilalihan Penggilingan Padi Swasta yang memperoleh ganti rugi dari Pemerintah ;
- 6 Bahwa dengan demikian jelas dan tegas bila objek aquo diperoleh oleh Tergugat II dari penyerahan secara sah oleh N.V.Perseroan Loa & Co pada tahun 1982 sebagaimana diuraikan di atas ;
- 7 Bahwa walaupun telah jatuh tempo namun atas dasar pasal 35 ayat (2) UU No.5 Tahun 1960 Tentang UUPA jo Pasal 20 ayat (2) No.40/1996 Tentang HGB, HGB dan HP, maka Tergugat II tetap Subyek Hukum yang sah yang berhak untuk mengajukan permohonan perpanjangan tersebut, karenanya tidak ada alasan hukum maupun untuk meniadakan hak tersebut ;
- 8 Bahwa karenanya tidak ada alasan baik bagi para Penggugat maupun Intervent untuk memiliki atau mengambil alih asset Negara tersebut secara tanpa hak dengan alasan apapun, karenanya mohon petitum para intervient maupun permohonan interviensinay ditolak atau dikesampingkan karena tida ada dasar hukumnya ;
- 9 Bahwa Tergugat II menolak dalil dan petitum para Intervient selebihnya ;

Eksepsi Tergugat III :

- 1 Sebagai pihak Tergugat I dan pihak PT.Pertani (Persero) sebagai Tergugat II ;
- 2 Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) No.10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah jo Undang-Undang No.5 Tahun 1960, Kepala Kantor Pertanahan (yang dahulu Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah) adalah suatu lembaga yang ditunjuk dan diberi wewenang untuk menerbitkan suatu tanda bukti hak atas tanah ;
- 3 Bahwa sebagai obyek sengketa di dalam perkara ini adalah tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2/Desa Kibin, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Banten (dahulu Propinsi Jawa Barat), luas 16.320 m2

Hal. 17 dari 41 hal. Put. No. 460 K/Pdt/2010



18 Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tercatat atas nama N.V. Perseroan Dagang Loa & Co berkedudukan di Jakarta yang dalam perkara ini sebagai Tergugat I ;

Dalam Pokok Perkara

- 1 Bahwa Tergugat III mohon agar segala sesuatu yang dikemukakan di dalam eksepsi tersebut di atas mohon dianggap pula sebagai bagianb dalam pokok perkara ;
- 2 Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran tanah jo Undang-Undang No.5 Tahun 1960 bahwa Kepala Kantor Pertanahan (pada tahun 1960 bernama Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah), adalah lembaga yang ditunjuk dan diberi wewenang untuk membuktikan suatu tanda bukti atas tanah ;
- 3 Bahwa sebagai obyek sengketa di dalam perkara ini adalah tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2/Desa Kibin, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Banten (dahulu Propinsi Jawa Barat), luas 16.320 m2 tercatat atas nama N.V. Perseroan Dagang Loa & Co berkedudukan di Jakarta. Adapun riwayat mengenai tanah objek sengketa tersebut adalah sebagai berikut :
 - 1 Bahwa atas objek sengketa semula berasal dari Hak Eigendom Perponding No.704, Surat Ukur No.4/1939 tanggal 30 Maret 1939, luas 16.320 m2, atas nama Lie A Jong, yang terletak di Desa Kibin, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang ;
 - 2 Pada tanggal 4 Desember 1959 tanah Hak Eigendom Perponding No.704, Surat Ukur No.4/1939 tanggal 30 Maret 1939, luas 16.320 m2, atas nama Lie A Jong, yang terletak di Desa Kibin, Kecamatan Cikande, Surat Ukur No.4/1939 tanggal 30 Maret 1939 dijual kepada Perseroan Terbatas N.V. Perusahaan Dagang Budi Banten, berkedudukan di Serang, berdasarkan Surat Jual Beli tanggal 4 Desember 1959 No.40 ;
 - 3 Bahwa berdasarkan Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Hak Eigendom Perponding No.704, dikonvermasi menjadi Hak Guna Bangunan No.1/Desa Kibin, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Banten (dahulu Propinnsi Jawa Barat), luas 16.320 m2, tercatat atas nama N.V. Perusahaan Dagabg Budi Banten berkedudukan di Serang ;
 - 4 Bahwa pada tanggal 18 Maret 1965 Sertifikat Guna Bangunan No.1/Desa Kibin, Surat Ukur tanggal 30 Maret 1939No.4, atas nama N.V. Perusahaan Dagabg Budi Banten berkedudukan di Serang, dialihkan haknya/baik nama kepada Perseroan Terbatas N.V.Loa & Co, berkedudukan di Jakarta, berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 3 Agustus 1964 No.2/1964, yang dibuat oleh dan dihadapan Camat Cikande, sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah ;



19 Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 5 Bahwa pada tanggal 23 September 1980 bahwa Sertifikat hak Guna Bangunan No.1/Desa Kibin, Surat Ukur tanggal 30 Maret 1939 No.4, atas nama Perseroan Terbatas N.V. Loa & Co, berkedudukan di Jakarta, berakhir haknya yang selanjutnya dimohonkan perpanjangan haknya oleh Tergugat I ;
- 6 Bahwa Tergugat III dalam memproses permohonan perpanjangan Hak dari Tergugat I tersebut kemudian pada tanggal 8 September 1981 Tergugat III menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2/Desa Kibin, Surat Ukur tanggal 30 maret 1939 No.4, luas 16.320 m2, tercatat atas nama N.V. Perseroan Dagang Loa & Co, berkedudukan di Jakarta ;
- 4 Bahwa tanah obyek sengketa dalam perkara ini yaitu tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2/Desa Kibin, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Banten (dahulu Propinsi Jawa Barat), luas 16.320 m2, semenjak pemilikinya pada tahun 1939 hingga tahun 2001, tidak pernah ada pihak-pihak yang merasa keberatan atau sanggahan terhadap tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2/ Kibin tersebut. Oleh karena itu bahwa keabsahan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2/Desa Bibin, Surat Ukur tanggal 30 Maret 1939 No.4, Desa Kibin, luas 16.320 m2, tercatat atas nama N.V.Perseroan Dagang Loa & Co, berkedudukan di Jakarta, telah dibuktikan kebenaran meteriilnya sebagai alat bukti hak atas tanah ;
- 5 Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat Intervensi dan penolakan tersebut disertai pula dengan dasar dan alasan-alasannya hukum yang jelas, oleh karena itu maka sangat beralasan bagi Ketua Majelis Hakim Pengadilan untuk menolak seluruh gugatan Penggugat Interpensi tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard) ;
- 6 Bahwa Tergugat III menolak dalil Penggugat Interpensi point 1, karena tanah obyek sengketa semula berasal dari Hak Eigendom Perponding No.704, Surat Ukur No.4/1939 tanggal 30 Maret 1939, luas 16.320 m2, atas nama Lie A Jong, sedangkan dalil Penggugat Interpensi menyatakan bahwa tanah obyek sengketa adalah milik Sakman bin Karim yang merupakan pemberian dari Tan Sioe Lian (Ajong Lokasuryadi) ;
- 7 Bahwa Tergugat III menolak dalil-dalil Penggugat Interpensi point 1,2 dan 3, karena pada tanggal 4 Desember 1959 berdasarkan Surat Jual beli No.40, bahwa tanah obyek sengketa tersebut telah dialihkan/beralih haknya kepada N.V.Perusahaan Dagang Budi Banten, berkedudukan di Serang. Dan pada tanggal 18 Maret 1965 Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1/Desa Kibin, Surat Ukur tanggal 30 Maret 1939 No.4 atas nama N.V. Perusahaan Dagang Budi Banten, berkedudukan di Serang dialihkan haknya/baik nama kepada Perseroan Terbatas N.V. Loa & Co, berkedudukan di Jakarta, berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 3 Agustus 1964 No.2/1964, kemudian pada tanggal 23 September 1980 bahwa

Hal. 19 dari 41 hal. Put. No. 460 K/Pdt/2010



20 Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat hak Guna Bangunan No.1/Desa Kibin Surat Ukur tanggal 30 Maret 1939 No.4, atas nama Perseroan Terbatas N.V. Loa & Co, berkedudukan di Jakarta, berakhir haknya yang selanjutnya dimohonkan perpanjangan haknya oleh Tergugat I ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Serang telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 37/Pdt.G/2008/PN.Srg. tanggal 11 Maret 2009 yang amarnya sebagai berikut :

I DALAM KONVENSI

DALAM PROVISI

- Menolak permohonan provisi Para Penggugat dalam perkara pokok ;

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat II dan Tergugat III dalam perkara pokok

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Para Penggugat dalam perkara pokok untuk seluruh-nya ;

II. DALAM REKONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat Rekonvensi/Penggugat dalam perkara pokok ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat-II dalam perkara pokok untuk sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat dalam perkara pokok telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan sah penguasaan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat-II dalam perkara pokok atas sebidang tanah sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1/ Desa Kibin tahun 1939 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2 Desa Kibin, tanggal 7 September 1981, dalam surat ukur No.4/S.U Tahun 1939 seluas 16.320 M2 (Enam belas ribu tiga ratus dua puluh meter persegi) yang terletak di Desa Kibin Kecamatan Kibin Kabupaten Serang
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat dalam perkara pokok atau siapapun yang mendapat hak dari Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam perkara pokok untuk menyerahkan obyek aquo dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat-II dalam perkara pokok ;
5. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat dalam perkara pokok/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 793.000,- (tujuh ratus sembilan puluh tiga ribu rupiah) ;

III. DALAM INTERVENSI

20



21 Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Penggugat dalam perkara pokok, Tergugat II dan Tergugat III dalam perkara pokok ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat Intervensi untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat Intervensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara intervensi sebesar : N i h i l ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Banten dengan putusan No. 41/Pdt/2009/PT.BTN. tanggal 16 Juli 2009 yang amarnya sebagai berikut :

- 1 Menerima Permohonan Banding dari Pembanding I semula Penggugat dalam perkara pokok dan Pembanding II semula Penggugat dalam Intervensi ;
- 2 Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Serang tanggal 11 Maret 2009, Nomor : 37/Pdt.G/2008/PN.SRG yang dimohonkan banding tersebut ;

A. DALAM PERKARA POKOK :

I. DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Serang tanggal 11 Maret 2009, Nomor : 37/Pdt.G/2008/PN.SRG yang dimohonkan banding tersebut ;

DALAM POKOK PERKARA :

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Serang tanggal 11 Maret 2009, Nomor : 37/Pdt.G/2008/PN.SRG yang dimohonkan banding tersebut ;

II. DALAM REKONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Serang tanggal 11 Maret 2009, Nomor : 37/Pdt.G/2008/PN.SRG yang dimohonkan banding tersebut ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Terbanding II semula Penggugat Rekonpensi/Tergugat II dalam Perkara Pokok untuk seluruhnya ;
- Menghukum Terbanding II semula Penggugat Rekonpensi/Tergugat II dalam Perkara Pokok ;

B. DALAM INTERVENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Pembanding I semula Penggugat dalam perkara pokok, Terbanding II semula Tergugat II dalam perkara pokok dan Terbanding III semula Tergugat III dalam perkara pokok ;

DALAM PERKARA POKOK :

Hal. 21 dari 41 hal. Put. No. 460 K/Pdt/2010

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



22 Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Mengabulkan gugatan Para Pembanding II semula Para Penggugat Intervensi untuk sebagian ;
- Menyatakan sah menurut hukum Surat Pernyataan/Penyerahan (hak sebidang tanah) tanggal 05 Maret 1953, Surat Pembetulan No. 57 tanggal 8 Juli 1963 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris R. Kardiman dan Surat Mandat Penuh Nomor : 001/SMP/PD.LOA &CO/VI/1965 tanggal 6 Juni 1965 yang ditandatangani oleh Ajong Lokasuryadi ;
- Menyatakan sah menurut hukum sebidang tanah terletak di jalan raya Serang – Cikande Blok 50 Rt. 02 Rw. 01 Desa Kibin Kecamatan Kibin, Kabupaten Serang Propinsi Banten, bekas HGB No. 2/Kibin, surat ukur No. 4/1939 seluas 16.320 M², dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : dahulu dengan tanah milik adat H. Enjen/Leke sekarang H. Samin ;
 - Sebelah Selatan : Jalan Raya Serang – Cikande ;
 - Sebelah Barat : dahulu tanah milik adat H. Ali/H. Saibin sekarang H. Mastura Binti H. Ali/Saiban/H. Samin ;
 - Sebelah Timur : dahulu tanah milik adat H. Jai/H. Sukma sekarang H. Idris ;Adalah harta peninggalan almarhum Sakman bin Karim ;
- Menyatakan Para Pembanding II semula Para Penggugat Intervensi sebagai satu-satunya yang berhak atas warisan atau harta peninggalan Almarhum Sakman bin Karim, sebidang tanah terletak di jalan Raya Serang Cikande Blok 50 Rt. 02 Rw. 01 Desa Kibin Kecamatan Kibin, Kabupaten Serang Propinsi Banten, bekas HGB No. 2/Kibin, Surat Ukur No. 4/1939 seluas 16.320 M² ;
- Menghukum Terbanding II semula Tergugat II dalam perkara pokok, Para Pembanding I semula Para Penggugat dalam perkara pokok atau siapapun yang menempati, menguasai dan mendapatkan hak atas tanah tersebut untuk dengan segera menyerahkan tanah terletak di Jalan Raya Serang – Cikande Blok 50 Rt. 02 Rw. 01 Desa Kibin Kecamatan Kibin, Kabupaten Serang Propinsi Banten, bekas HGB No. 2/Kibin seluas 16.320 M², Surat Ukur No. 4/1939 dalam keadaan kosong dan tidak terhunai dan apabila membangkang agar dikosongkan secara paksa dengan menggunakan alat Negara ;
- Menghukum Pembanding I, semula Penggugat dalam perkara pokok, Terbanding II semula Tergugat II dalam perkara pokok, dan Terbanding III semula Tergugat III dalam perkara pokok untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, dalam kedua tingkat peradilan secara tanggung renteng yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) ;



23 Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Terbanding III, semula Tergugat III dalam perkara pokok untuk mentaati putusan ini ;
- Menolak gugatan Pembanding II, semula Penggugat Intervensi untuk selain dan selebihnya ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat II dalam perkara pokok /Tergugat II Intervensi pada tanggal 27 Juli 2009 kemudian terhadapnya oleh Tergugat II dalam perkara pokok /Tergugat II Intervensi dengan perantaraan kuasanya, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 5 Agustus 2009 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 37/Pdt.G/2008/PN.Srg jo No. 41/Pdt/2009/PT.BTN yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Serang, permohonan mana disertai dengan/diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 18 Agustus 2009 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat III dalam perkara pokok /Tergugat III Intervensi pada tanggal 27 Juli 2009 kemudian terhadapnya oleh Tergugat III dalam perkara pokok /Tergugat III Intervensi dengan perantaraan kuasanya diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 6 Agustus 2009 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 37/Pdt.G/2008/PN.Srg jo No. 41/Pdt/2009/PT.BTN yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Serang, permohonan mana disertai dengan/diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 19 Agustus 2009 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat dalam perkara pokok /Tergugat I Intervensi pada tanggal 19 Agustus 2009 kemudian terhadapnya oleh Penggugat dalam perkara pokok /Tergugat I Intervensi dengan perantaraan kuasanya, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 20 Agustus 2009 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 37/Pdt.G/2008/PN.Srg jo No. 41/Pdt/2009/PT.BTN yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Serang, permohonan mana disertai dengan/diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 25 Agustus 2009 ;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat Intervensi yang pada tanggal 20 Agustus 2009 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Para Tergugat Intervensi diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang pada tanggal 15 September 2009 ;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima ;

Hal. 23 dari 41 hal. Put. No. 460 K/Pdt/2010

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



24 Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

- 1 Bahwa dalam Pasal 163 HIR menentukan “ barang siapa yang mengatakan mempunyai barang suatu Hak, atau menyebutkan suatu kejadian atau meneguhkan Haknya itu, atau untuk membantah Hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu” (terjemahan Mr.Tresna) ;
- 2 Bahwa menurut Soebijakto, SH yang mengutip pendapat Stein mengenai peran Hakim dalam pembuktian : Asas yang dijumpai dalam ketentuan pasal 1902 BW Ned. (=1865 BW, pasal 163 HIR) adalah :
 - 2.1. Dalam proses keperdataan pengajuan bukti-bukti dilakukan oleh para fihak dan bukan oleh Hakim;
 - 2.2. Fihak Penggugat harus dapat membuktikan apa yang menjadi dalil-dalil gugatannya, sedangkan fihak Tergugat dibebani untuk menyangkal apa yang diajukan oleh Penggugat itu. Hal ini berakibat bahwa kedua belah fihak terbebani pembuktian masing-masing. Dan dengan demikian, maka beban pembuktian itu berkaitan dengan Resiko Pembuktian;
 - 2.3. Hakim membagi beban pembuktian untuk para fihak;
 - 2.4. Hakim dapat memberikan perintah pembuktian tentang peristiwa yang menjadi sengketa saja. (betwijste feiten);
3. Bahwa kemudian Wesseling van Gen mengemukakan adanya : lima asas Umum yang menjadi syarat untuk tercapainya peradilan yang baik, yaitu :
 - 3.1. Mendengarkan kedua belah fihak (Hoor en verhoor of werderverhoor, ook wel gelijkkeheid beginsel genoemd) ;
 - 3.2. Hakim yang tidak memihak (Opartijdigheid van de Rechter).
 - 3.3. Persidangan yang terbuka untuk Umum (Openbaarheid van behandelling en uitpraak) ;
 - 3.4. Putusan harus disertai alasan-alasan atau motivasi (motivering van de beslissing) ;
 - 3.5. Pemrosesan putusan harus diberikan dalam waktu yang layak (Beslissing binnen redelijk termijn) ;
4. Bahwa dalam pertimbangan hukum Judex Facti yang menyimpulkan fakta-fakta hukum dari poin 1 sampai dengan poin 7 adalah sebagai fakta-fakta yang seolah dikemukakan oleh Penggugat Intervensi; padahal hal itu adalah fakta-fakta hukum yang dikemukakan oleh Tergugat II Intervensi/Pemohon Kasasi dan ada bukti-buktinya (vide TII-1/Prk-1 s/d TII-27/Prk-27) namun yang dipertimbangkan hanya bukti Penggugat Intervensi/Termohon Kasasi nampak pada poin 8-11 yaitu bukti P I-2, PI-3, P-8, PI-13, PI-14;
5. Bahwa pertimbangan hukum yang hanya mencantumkan fakta-fakta disertai bukti-bukti diperlakukan khusus hanya terhadap Penggugat Intervensi/ Termohon Kasasi tanpa mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan Tergugat II Intervensi/Pemohon



25 Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kasasi adalah melanggar azas "Audi et alteram partem" dan tidak sesuai dengan pendapat Stein yaitu 1) dalam proses keperdataan pengajuan bukti-bukti dilakukan oleh para fihak dan bukan oleh Hakim; bahwa seharusnya Judex Facti dalam menerapkan pasal 163 HIR bertindak sebagai Hakim yang berdiri ditengah (netral) sehingga bukti pendukung fakta-fakta yang dikemukakan para pihak dikemukakan secara adil sebagaimana azas diatas dan bukan Hakim yang memihak (Opartigdigheid van de Rechter) sebagaimana dikemukakan Wesseling van Gen ;

6. Bahwa Judex Facti seharusnya sebagai Pengadilan Judex Factie yang memeriksa penerapan pembuktian harus cermat dalam memperhatikan dan menilai bukti-bukti yang diajukan; bahwa bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat Intervensi/Termohon Kasasi yaitu bukti P I-2, PI-3, P-8, PI-13, PI-14 dan bukti-bukti lain yang diajukan sebagaimana telah pernah Tergugat II Intervensi kemukakan pada Jawaban, Duplik dan Kesimpulan yang dibenarkan oleh Pengadilan Tingkat pertama yang secara kasat mata adalah sangat meragukan dan tidak berdasar hukum, antara lain

6.1. Bukti P I-1d, Attestie tertulis tanggal 14 September 1940, tertulis Lie A jong alias I Janglokasurdjadi, beralamat di Tjabang Rawa Bening No.5-6 Djakarta Timur; kemudian ada stempel Notaris dengan lambang burung Garuda (Republik Indonesia); menurut hemat Pemohon Kasasi bukti ini meragukan karena:

- Tahun 1940 tertulis Djakarta Timur, padahal Indonesia belum merdeka atau pada tahun 1940 belum dikenal istilah Djakarta Timur seharusnya masih Batavia (mohon bandingkan dengan bukti T II-24,25,26) hal ini secara logika hukum tidak masuk akal;
- Ada stempel N.V Loa & Co Djl. Kebon Djati, Djakarta, Tjabang Pasar Rawabening dst., menurut hemat Tergugat II Intervensi/Pemohon Kasasi maka bukti tersebut sama sekali tidak logis dan berdasar hukum karena, N.V Loa & Co sebagaimana bukti yang Tergugat IV Intervensi ajukan (vide bukti T II-1/Prk-1) maka akta pendirian N.V Loa & Co tersebut baru didirikan tahun 1952 dan tercatat di Berita Negara RI tahun 1953, bagaimana telah ada sewaktu masa jajahan Hindia Belanda tahun 1940 an ?
- Pada Tahun 1940 Ada stempel Notaris dengan lambang Garuda RI, padahal Negara RI baru merdeka tahun 1945, maka logika hukumnya tidak mungkin tahun 1940 ada Notaris dengan stempel Garuda RI;
- Bahwa dalam Gugatan Intervensi , Repliknya Penggugat Intervensi selalu menyatakan Lie A Jong alias A Jong loka surdjadi namun dari bukti P I-1d dan PI-1b tertulis Lie A Jong alias I Janglokasurdjadi (Penggugat Intervensi tidak konsisten) ; bahwa yang tertulis dalam bukti T II-5 Surat Ukur No.4/1939 yang diajukan Tergugat II Intervensi (kemudian dijadikan fakta oleh Judex Facti seolah diajukan oleh Penggugat Intervensi) tertulis atas nama Lie A Jong tidak ada aliasnya walaupun Penggugat Intervensi sendiri

Hal. 25 dari 41 hal. Put. No. 460 K/Pdt/2010



26 Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berbeda penyebutan antara nama “A Jonglokasurdjadi “ (dalam Gugatan, Replik) dan dalam bukti P I-1 dan PI-1b tertulis aliasnya adalah “I Janglokasurdjadi”

- Bahwa penyebutan alias”.....surdjadi”, atau pemakaian huruf ”j” menjadi “dj” dan perubahan nama Indonesia sudah menjadi adagium baru semenjak pemerintahan Orba tahun 1966, tapi secara faktual dipakai pada tahun 1940 dalam akte attestie tersebut.

6.2. Bukti PI-1b sebagai Akte Pernyataan yang dibuat Notaris Tan Tjong pada tahun 1941, secara kasat mata nampak kejanggalan antara lain:

- Notaris Tan Tjong dengan stempel lambang Garuda RI pada tahun 1941 adalah mustahil telah ada padaha Negara RI bau ada tahun 1945 (sebaliknya dari bukti T II-2 tertulis nama Notaris Tan Tjong Hie dalam akta yang dibuat tahun 1963 memang ada) alamat Notaris Tan Tjong tertulis dalam akte di djakarta, Batavia padahal tahun 1941 belum ada penyebutan Djakarta, Batavia, padahal yang bersangkutan adalah notabene Notaris kalau memang dibuat benar-benar oleh Notaris tidak mungkin seceroboh itu apalagi pada bagian akhir akte dicantumkan tidak ada coretan atau atau tambahan ;
- Dalam Akta tersebut tertulis nama Lie A Jong alias A Jonglokasurdjadi alias I Janglokasurdjadi; padahal dalam bukti P I-1 Attestie tertulis nama Lie a Jong alias A Janglokasurdjadi; bahwa penambahan nama alias bagi golongan Tionghoa atau siapapun harus memakai ijin pengadilan berupa Penetapan; Penggugat Intervensi tidak dapat membuktikan adanya Penetapan ganti nama tersebut, secara hukum baik dalam Gugatan, replik, bukti-bukti yang diajukan berganti-ganti nama atau menambah nama orang cukup dengan menyebut alias tentunya tidak dibenarkan secara hukum ;
- Dalam akta tahun 1941 aquo tertulis alamat Lie A Jong adalah di Djl. Kebon Djati No.5 Djakarta; bahwa tahun 1941 belum dikenal nama Djakarta (mohon bandingkan dengan bukti T II-24,25,26) hal ini secara logika hukum tidak masuk akal;
- Dalam akte aquo tertulis nama” Tuan Sengih alias Suhendi, djabatan, Komesaris NV. Loa & Co bertempat tinggal di kampung bugel, desa Kaduagung, ketjamatan tigaraksa, Tangerang, sementara waktu didjakarta, sama di Djl. Kebon Djati No.5, Djakarta, djabang pasar rawa, bening BBI, sesuai Akte pendirian No.1 tanggal, 26-5-1937 dari Notaris Tan Tong Hie, Notaris didjakarta”;
- Bahwa dari penyebutan Komesaris (seharusnya Komisariss) kemudian kata cabang disebut djabang sehingga harusnya ada pembetulan namun pada bagian akhir akte dicantumkan tidak ada coretan atau atau tambahan ;



27 Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pada tahun 1941 dalam akte di kenal Kecamatan Tiga Raksa, Tangerang dan Djakarta;
- Ada Akta Pendirian yang dibuat Tuan Sengih pada tahun 1937 oleh Notaris Tan Tjong Hie di Jakarta, padahal tahun 1937 belum dikenal Jakarta ;
- Dalam akte tertulis nama” tuan Sakman bin Karim, Pekerdjaan, Setaf. Loa & Co, bidang tehniisi mesin...”; bahwa penulisan kata staf keliru menjadi setaf padahal tahun 1941 belum dikenal istilah setaf; demikian tahun 1941 zaman Hindia Belanda belum ada dikenal tehniisi mesin;
- Dalam akte dicantumkan alamat Sakman bin Karim di “...Kampung Tambak, Kantor Unit NV. Loa &Co, didjalan Raya Serang-Djakarta, desa kibin, ketjamatan tjikande-serang...”; bahwa pada tahun 1941 belum dikenal jalan Raya Serang-Djakarta atau Kecamatan Cikande karena masih dibawah Pemerintahan Hindia Belanda; mohon bandingkan vide bukti T II-24/Prk-24 yaitu Staatsblad van Nederlands-Indie maka pada tahun 1941 maka Jakarta masih dikenal sebagai Batavia ;
- Bahwa pada akhir akte tertulis “...para penghadap telah memilih domicile hukum atau tempat tinggal jang umum dan tetap dikantor kepaniteraan Pengadilan negeri Deswati Tingkat II Serang...”; bahwa pada tahun 1941 belum dikenal kepaniteraan Pengadilan Negeri Deswati Tingkat II Serang ;
Bahwa dalam akte pernyataan pada bagian depan tertulis nama Notaris Tan Tjong sedangkan pada penutup akte tertulis nama Notaris Tan Tjong Hie; bahwa kalau memang akte ini dibuat benar-benar oleh Notaris tidak mungkin seceroboh itu apalagi pada bagian akhir akte dicantumkan tidak ada coretan atau atau tambahan, padahal sebagaimana diuraikan diatas banyak kekeliruan atau kesalahan ;

6.3. Bahwa bukti PI-1d dan PI-1b, merupakan akte penyerahan hak eigendom quad non dari Lie A Jong kepada Sakman bin Karim atas obyek aquo dengan kejanggalan-kejanggalan yang tidak berlogika hukum sebagaimana diuraikan diatas, namun hal ini tidak dicermati, diterapkan sebagaimana hukumnya dan tidak dinilai selaku Hakim Banding padahal seharusnya selaku Hakim yang “Ius curia novit” cermat , teliti dalam menilai secara racio descendi terhadap alat-alat bukti yang diajukan;

6.4. Bukti Akta Pembetulan No.57 (PI-2) yang dibuat di Notaris Raden Kardiman pada tanggal 8 Juli 1963, Nampak kejanggalan-kejanggalan, antara lain:

- Bahwa kalau dalam akta-akta sebelumnya yang mengurus berkaitan dengan obyek aquo dengan memakai nama Lie A Jong alias I Janglokasurdjadi maka dalam Akta Pembetulan ini nama Lie A Jong menjadi “Tan Sioe Lian, nama Indonesia Ajong Lokasurdjadi “ (mohon bandingkan akte aquo); bahwa

Hal. 27 dari 41 hal. Put. No. 460 K/Pdt/2010



28 Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana Pemohon Kasasi uraian sebelumnya perubahan nama ini yang ke-3 dan tidak mungkin dilakukan Notaris terkenal seperti Raden Kardiman.

- Dalam Akte, halaman 3 pada pasal 3 tertulis”....sebidang tanah di blok 50 luas 16320 m² tersebut sesuai surat ukur No.4 Tahun 1939 Desa Kibin adalah menjadi hak sepenuhnya miliksah kepunyaan Tuan Sakman bin Karim secara turun temurun.....dst”; bahwa bila ada kekeliruan atau salah tulis biasanya dilakukan renvoi oleh Notaris yang bersangkutan, namun dalam akta notaris ini tidak ada bahkan pada akhir akta dicantumkan tidak ada coretan atau atau tambahan;

- Akte Pembetulan ini dikeluarkan oleh Notaris Pengganti MR. R. Soekarsono pada tahun 1963 ; bahwa menurut Depkumham Notaris Pengganti Raden Kardiman adalah R. Imam Susanto Prawira Koesoemo bukan MR. R. Soekarsono; bahwa demikian pula Notaris Raden Kardiman berhenti menjadi Notaris pada tahun 1964 jadi mustahil ada Notaris pengganti pada tahun 1963 atau dengan perkataan lain ada dugaan pemalsuan akta Notaris sebagaimana yang dimaksud pasal 264 ayat (1 ke 1) KUHPidana dengan ancaman hukuman 8 tahun ;

6.5. Bahwa Judex Facti sama sekali tidak mempertimbangkan kejanggalan-kejanggalan dalam pemberian tanah obyek aquo secara berkali-kali dari tahun 1940, 1941 sampai 1976, bahkan dalam Akte Berita Acara Kematian tanggal 9 September 1976 juga berisi tanah obyek aquo yang diserahkan kepada Sakman adalah sangat berlebihan dan secara kasat mata sebagaimana diuraikan diatas sangat diragukan keabsahannya ;

7. Bahwa dalam Penggugat Intervensi/Termohon Kasasi selalu mendalilkan mempunyai hak eigendom dari Lie A Jong alias Tan Sioe Lian (Akte Pembetulan No.57 vide PI-2) alias A Jongloka surdjadi alias I Jangloka surdjadi (vide PI-c dan P1-d) demikian pula dengan bukti-lainnya dari P I-1 s/d PI-26 tidak mempunyai bukti kepemilikan eigendom atas nama Lie A Jong tersebut sebaliknya Tergugat II Intervensi/Pemohon Kasasi mengajukan bukti aslinya di Pengadilan (T II-5); bahwa sesuai dengan pasal 163 HIR maka karena Terbanding II membantah maka secara hukum seharusnya Penggugat Intervensi juga membuktikannya tapi ternyata tidak mampu membuktikannya; bukti eigendom telah disitir oleh Judex Facti sebagai fakta (mohon baca halaman 18 poin 1 Putusan aquo) seolah dapat dibuktikan Penggugat Intervensi adanya eigendom tersebut; sikap Judex facti yang demikian jelas memihak pada salah satu pihak, padahal menurut Wesseling van Gen hal itu dilarang disamping bertentangan secara hukum dengan makna atau penafsiran gramatikal pasal 163 HIR tersebut dan azas Audi et alteram partem ;

8. Bahwa Judex Facti dalam pertimbangan hukum(halaman 19 poin 12 sampai 14 menyatakan antara lain: “bahwa penyerahan tanah (obyek sengketa)dari Tergugat I



29 Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Lie A Jong) kepada Tergugat II pada tanggal 10 Februari adalah fiktif karena Lie A Jong telah meninggal dunia pada tahun 1976 dan dibuat sendiri oleh tergugat II bukan dihadapan Notaris”; bahwa pertimbangan hukum yang demikian itu menurut Pemohon Kasasi merupakan pertimbangan hukum yang keliru (rechtdwaling), karena pertimbangan hukum bahwa Lie A Jong meninggal tahun 1976 tidak dapat didasarkan pada bukti-bukti yang bertentangan satu sama lain yaitu:

- 8.1. Bahwa dari bukti P I-1a, P I-1b, P I-1c, P I-1d, selalu tertulis nama Lie A jong alias I Janglokasurdjadi, yang beralamat di Pasar Rawa Bening Jakarta Timur tersebut dimana bukti-bukti tersebut diragukan keabsahannya sebagaimana yang dikemukakan diatas; sebaliknya bila dibandingkan dengan bukti-bukti yang Tergugat II Kompensi Intervensi yaitu T II-1a yang dimuat dalam Berita Negara tahun 1953 yang merupakan Anggaran Dasar NV. Loa & Co maka tidak dikenal nama Lie A jong alias I Janglokasurdjadi sebagai Direktur Utama, padahal dalam anggaran dasar T II-1a yang didirikan pertama kali tahun 1952 maka yang menjadi direktur (bukan direktur utama) adalah Loa An Tjoan dan sama sekali tidak ada nama atau dikenal nama Lie A jong alias I Janglokasurdjadi;
- 8.2. Bahwa nama Iyang Lokasuryadi muncul pada tahun 1982 pada waktu penyerahaan sebidang tanah , bangunan berikut mesin penggilingan padi diatasnya dari NV. Loa & Co (vide bukti T II-8/Prk-8 s/d vide bukti T II-13e/Prk-13e), selaku Direktur NV. Loa & Co yang mewakili untuk menyerahkan kepada Tergugat II Intervensi/Pemohon Kasasi, salah satu dari puluhan perusahaan penggilingan padi yang mempunyai kredit macet kemudian diserahkan oleh pihak Bank kepada DepKeu dan oleh Dep Keuangan RI kemudian diserahkan kepada Tergugat II sebagai modal perseroan;
- 8.3. Bahwa menurut hemat Tergugat II nama Iyang Lokasuryadi yang menyerahkan berbeda orang maupun nama dengan Lie A jong alias I Janglokasurdjadi sebagaimana yang dimaksud Penggugat Intervensi dengan didasarkan pada bukti-bukti yang diragukan keabsahannya sebagaimana diuraikan diatas ;
- 8.4. Bahwa karenanya bukti kematian yang berkaitan dengan tanggal kematian yang diajukan oleh Penggugat Intervensi atas nama Lie A jong alias I Janglokasurdjadi tidak berkaitan dengan Iyang Lokasuryadi karena orangnya berbeda dan namanya berbeda, karenanya sebagai bukti yang yuridis irrelevant apabila dikaitkan dengan tanggal penyerahan asset tanggal 10-2-1982 seolah diserahkan pada saat orang sudah meninggal dunia (vide bukti P I-13, meninggal tanggal 9-9-1976 karena perbedaan tersebut ;
- 8.5. Bahwa dari bukti P I-1 versi Penggugat Intervensi menerangkan bila Lie A jong alias I Janglokasurdjadi selaku Direktur Utama NV. Loa & Co memberikan sebidang tanah obyek aquo kepada Sakman bin Karim tapi dalam bukti P Intervensi-12 yang merupakan Surat Keterangan warisan No.472.DS/XII/1984

Hal. 29 dari 41 hal. Put. No. 460 K/Pdt/2010



30 Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menerangkan bila para Penggugat Intervensi adalah ahli waris dari Sakman bin Karim bin Ijanglokasurjadi; dari 2 bukti ini maka ada 2 alat bukti yang bertentangan satu sama lain dimana dalam bukti P I-1b (Akte Pernyataan No.1) Lie A jong alias I Janglokasurdjadi memberikan kepada pegawainya Sakman bin Karim tapi dalam Surat Keterangan Kewarisan P I-12 maka I Janglokasurjadi adalah kakek dari Sakman bin Karim bukti ini menambah keyakinan ketidakabsahan bukti-bukti yang diajukan Penggugat Intervensi;

8.6. Bahwa bentuk badan hukum Lie A Jong versi Penggugat Intervensi adalah NV. Loa & Co yang sudah ada semenjak tahun 1940 (vide bukti PI-1b) sedangkan menurut Tergugat II Jong adalah pemilik tanah eigendom (vide T II-5) bukan pemilik NV. Loa & CO; dan lebih jelas lagi dapat dilihat di Buku Tanah yang memuat riwayat tanah maka Lie A Jong sebagai pribadi mengalihkan obyek aquo pada N.V Budi Banten pada tanggal 4 desember 1959 dan oleh NV. Budi Banten dialihkan kepada NV. Loa & Co pada tanggal 3 Agustus 1964 (vide TII-19/T III-2);

8.7. Bahwa bila merujuk pada riwayat tanah tersebut maka tindakan Lie A Jong versi Penggugat Intervensi/Termohon Kasasi yang selalu mendalilkan bila Lie A Jong selaku Direktur Utama CV. Loan & Co yang selalu berulang-ulang memberikan pernyataan memberikan tanah obyek aquo kepada Sakman bin Karim yang bukan keturunannya, saudara atau pemegang saham CV. Loa&Co dari semenjak tahun 1940, 1941 dst dan demikian berulang-ulang dengan selalu mengulang kata-kata "secara penuh dan turun temurun" (mohon lihat pertimbangan hukum alinea terakhir halaman 20 putusan aquo), bahkan dalam Surat jawaban dari Depdagri dalam bukti P-15 juga mengulang kata-kata tersebut; maka seharusnya Judex Facti fakta seharusnya perlu menilai dan mempertanyakan apa urgensi dan relevansinya kata-kata tersebut selalu diulang-ulang termasuk dalam surat jawabannya tersebut; namun hal ini terlewatkan begitu saja oleh Judex Facti bahkan justru diangkat sebagai pertimbangan hukum yang menguatkan Penggugat Intervensi, ini justru tidak tepat dan rechtdwaling ;

8.8. Bahwa disamping itu Lie A Jong selaku WNI Keturunan Cina maka bagi ahli warisnya wajib membuat Akte Kematian sebagaimana yang ditentukan dalam pasal 42 ayat (1) Stbld. 1917 No. 130 Jo. 1919 No.607 dalam jangka waktu waktu 10 hari semenjak kematiannya; bahwa dengan perbedaan waktu sebagaimana diuraikan diatas maka menjadi tidak jelas dan meragukan apakah yang meninggal dunia itu Lie A Jong atau bukan; bahwa karena ketidakjelasan waktu dan Surat Keterangan Desa P I-13 Surat Keterangan Kematian yang diketahui Kepala Desa Rengasjajar (bukan Akte Kematian yang dikeluarkan Kantor Catatan Sipil) yang dijadikan pertimbangan hukum adalah suatu rechtdwaling/kekeliruan hukum yang nyata dan bertentangan dengan kewajiban membuat Akte kematian karena



31 Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

golongan Tionghoa (saat itu) sebagaimana yang ditentukan pasal 42 ayat (1) Stbld. 1917 No. 130 Jo. Stb. 1919 No.607.

9. Bahwa pertimbangan hukum Judex facti yang hanya didasarkan pada Surat Keterangan Kematian dari desa yang tidak diikuti dengan akte kematian dari Kantor Catatan Sipil dan kemudian berkesimpulan proses mendapatkan obyek aquo ang dilakukan Pemohon Kasasi dianggap fiktif dan kemudian berpendapat”..... dan dibuat sendiri oleh tergugat II bukan dihadapan Notaris” ; pertimbangan Judex factie Hakim banding yang demikian menurut hemat Pemohon Kasasi sebagaimana pendapat Wesseling adalah merupakan motivering van de beslissing atau tidak memberikan pertimbangan hukum yang cukup (onvoeldoende gemotiveerd) dan bertentangan dngan hukum sebagaimana yang dimaksud pasal 25 ayat (1) UU No.4 Tahun 2004 Tentang Kekuasaan Kehakiman yang menegaskan “Segala putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan tersebut, memuat pula pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili”;
10. Bahwa karenanya pertimbangan hukum Judex Factie yang menyatakan karena penyerahan dianggap fiktif dan dibuat sendiri oleh Tergugat II Intervensi adalah juga merupakan pertimbangan hukum keliru (rechtdwaling); Bahwa disamping itu ternyata pula Judex Facti yang hanya mengambil dan mempertimbangkan mendasarkan bukti-bukti yang lebih dianggap menguntungkan posisinya saja maka Judex Facti menurut hemat Pemohon Kasasi telah melakukan penafsiran secara memihak atau bertentangan dengan azas Opartijdigheid van de Rechter; yang nampak dalam pertimbangan halaman 20 putusan maka cara menilai dan mempertimbangkan yang demikian adalah tidak tepat , karena:
- 10.1. Bahwa bila merujuk pada riwayat tanah tersebut maka tindakan Lie A Jong versi Penggugat Intervensi/Termohon Kasasi yang berdasarkan bukti vide P I-1, 1a,1b,1c,1d, P I-2, PI-3, PI-4, PI-5, PI-7, PI-13 yang memposisikan seolah-olah Lie A Jong sebagai Direktur Utama N.V Loa & Co semenjak tahun 1940 ;
- 10.2. Bahwa quad non bila NV. Loa & Co versi Penggugat Intervensi memang ada tentunya ada pula anggaran dasarnya, namun Penggugat Intervensi tak dapat membuktikan hal tersebut ;
- 10.3. Bahwa quad non bila itu benar maka model penyerahan obyek aquo dari NV. Loa & Co harus mendapat persetujuan Komisararis terlebih dahulu dan hal itu tak dapat dibuktikan Penggugat Intervensi;
- 10.4. Bahwa Judex Facti pertimbangan hukum yang hanya mendasarkan pada Surat Keterangan Akte Kematian Desa saja bagi Lie A Jong turunan Tionghoa bukan dengan Akte kematian dari Kantor Catatan Sipil adalah bertentangan dengan hukum sebagaimana diatur dalam pasal 42 ayat (1) Stbld. 1917 No. 130 Jo. Stb. 1919 No.607); maka dengan tanpa adanya akte Kematian dari Catatan Sipil kita

Hal. 31 dari 41 hal. Put. No. 460 K/Pdt/2010



32 Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tak dapat mengetahui apakah yang meninggal itu Lie A Jong sebagaimana tercantum dalam Eigendom Verponding aquo atau Lie A Jong dengan berbagai macam alias versi Penggugat Intervensi???

- 10.5. Bahwa secara ex officio seharusnya Judex Facti secara cermat melihat dan mempertimbangkan pula bukti Buku Tanah baik yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi (vide T II-19) dan Tergugat III Intervensi (vide T III-2); bahwa dalam buku tanah tersebut jelas ditegaskan bila kedudukan Lie A Jong dalam kaitan dengan pengalihan obyek aquo adalah selaku Subjek Hukum Pribadi (Natuurlijke Person) bukan sebagai Direktur Utama badan hukum (Rechtsperson) NV. Loa & Co; bahwa pada Buku Tanah yang memuat riwayat tanah maka Lie A Jong sebagai pribadi mengalihkan obyek aquo pada N.V Budi Banten pada tanggal 4 desember 1959 dan oleh NV. Budi Banten dialihkan kepada NV. Loa & Co pada tanggal 3 Agustus 1964 (vide TII-19/T III-2);
- 10.6. Bahwa karena tidak dapat membuktikan bila tanah tersebut adalah milik Lie A Jong dalam posisi sebagai Direktur Utama NV. Loa & Co maka sesuai dengan ketentuan pasal 163 HIR, bukti vide P I-1, 1a,1b,1c,1d, P I-2, PI-3, PI-4, PI-5, PI-7, PI-13 seyogyanya bukti-bukti tersebut ditolak apalagi secara kasat mata banyak terjadi kejanggalan-kejanggalan sebagaimana dikemukakan di atas;
- 10.7. Bahwa sebaliknya proses Pemohon Kasasi dalam mendapatkan obyek aquo menurut hemat Pemohon Kasasi sesuai dengan ketentuan hukum saat itu, karena hipotik yang diatur dalam Buku II BW tidak mengatur mengenai adanya keharusan untuk mendaftarkan/meletakkan Hipotik; kewajiban hukum itu ada setelah lahirnya UU No.4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan; sedangkan perbuatan hukum tersebut terjadi sebelum lahirnya hak tanggungan;
- 10.8. Bahwa disamping itu Surat Penyerahan Hak (SPH) tidak bertentangan dengan hukum karena dibuat berdasarkan PMDN No.15/1975 Tentang Tata Cara Pembebasan Tanah; dalam PMDN tersebut tidak diatur secara khusus mengenai bentuk formal SPH, karenanya sepanjang isi/materiilnya sesuai maka SPH tersebut adalah benar menurut hukum; bahwa oleh karena itu pertimbangan yang menyatakan proses pengalihan obyek aquo dari N.V Loa & Co adalah fiktif merupakan perimbangan hukum yang tidak tepat ;
11. Bahwa demikian pula pertimbangan hukum Judex Facti yang menyatakan bukti P I-2, PI-8 dan bukti PI-15 (vide halaman 20 Putusan aquo) yang menyatakan tidak disangkal dalam pokok perkara pada Kontra Memorinya adalah merupakan rechtdwaling juga serta tidak tepat, dengan alasan sebagai berikut:
 - 11.1. Bukti P I-2, PI-8 dan bukti PI-15, terutama bukti PI-2 merupakan bukti yang berkaitan dengan bukti vide P I-1, 1a,1b,1c,1d, P I-2, PI-3, PI-4, PI-5, PI-7, PI-13 yang penuh dengan kejanggalan adalah bukti-bukti yang dipergunakan di pengadilan tingkat pertama dan dari awal sewaktu Jawaban, Duplik telah



33 Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditolak, karenanya tidak harus mengulang lagi dalam Kontra Memori Bandingnya;

11.2. Bahwa bukti PI-2 yang merupakan Akte Pembetulan yang dibuat seolah dihadapan Raden Kardiman dengan alasan sebagaimana yang telah diuraikan pada bagian 6.4 diatas.

11.3. Bahwa bukti PI-15 yang merupakan surat seolah dari Dep. Dalam Negeri menurut hemat Pemohon Kasasi dapat menilai secara kasat mata kebenaran dari surat aquo tersebut apa memang bentuk SK nya seperti itu; bahwa menurut hemat Pemohon Kasasi/Tergugat II Intervensi surat aquo juga ada kejanggalannya dan Departemen mengeluarkan surat semacam itu.

11.4. Bahwa secara kasat mata juga terlihat kejanggalannya, diantaranya :

11.4.1. Apakah mungkin Depdagri menulis surat ke Gubernur ditulis “guburnur Kepala daerah Tingkat I Jawa Barat;

11.4.2. Ada kata-kata yang standar dalam bukti P I-1, 1a,1b,1c,1d, P I-2, PI-3, PI-4, PI-5, PI-7, PI-13 selalu yang selalu dimasukkan yaitu “... menjadi hak milik atas nama Sakman bin Karim, secara turun temurun dan terpenuh...” apakah suatu Departemen terhormat selalu”copy paste” sama dengan surat-surat versi Penggugat Intervensi tersebut;

11.4.3. Judex Facti dalam memeriksa dan mengadili perkara aquo terlalu singkat sehingga tidak memperhatikan secara cermat selaku Pengadilan Tingkat Banding yang seharusnya lebih cermat dan lebih teliti dari Pengadilan Tingkat Pertama yang justru lebih cermat yang menolak bukti-bukti Penggugat Intervensi karena secara kasat mata nampak kejanggalan-kejanggalannya; kejanggalan itu terlihat pada model huruf atau mesin ketik yang sama dari bukti P I-1, 1a,1b,1c,1d, P I-2, PI-3, PI-4, PI-5, PI-7, PI-13 termasuk PI-8 ini;

11.4.4. Quad non, kalau bukti PI-15 memang dikeluarkan oleh Depdagri maka bentuknya seharusnya SK bukan dengan surat jawaban yang salah ketik dengan gaya bahasa yang sama dan ada kata-kata yang sama pada bukti-bukti surat yang diajukan Penggugat Intervensi diatas;

11.4.5. Bentuk tembusan yang diletakkan dipojok bawah tidak lazim dibuat oleh Instansi sebesar Depdagri;

11.5. Bahwa terhadap bukti PI-8 yang diajukan Penggugat Intervensi berbentuk foto copi yang dilegalisir di Kecamatan Cikande dan di stempel Desa Kibin seharusnya diteliti dan dinilai secara cermat oleh Judex Factie namun hal itu tidak dilakukan, sehingga cara menilai alat bukti ini Judex Factie juga tidak tepat dengan alasan :

11.5.1. Bukti PI-8 adalah copi yang dilegalisir di Kecamatan yang tidak mendapat tembusan dari surat aquo kalau memang surat itu ada

Hal. 33 dari 41 hal. Put. No. 460 K/Pdt/2010



karenanya secara hukum tidak dapat dibenarkan untuk memberikan legaisir;

11.5.2. Setelah dilakukan pengecekan di Instansi terkait maka ada beberapa catatan mengenai bukti itu yaitu :

11.5.2.1. Apabila dilihat dari nomor urutnya maka nomor itu peruntukannya untuk SK Penetapan Besar Cukai;

11.5.2.2. Bila dilihat dari nomor surat maka surat tersebut peruntukannya adalah untuk PT Pelabuhan Persero;

11.5.2.3. Bila dilihat dari isi surat tersebut yang isinya seolah mencabut SK terdahulu maka bentuk umum yang dipakai dalam SK di instansi tersebut biasanya memakai, menimbang, mengingat dan seterusnya, namun dalam bukti aquo hal itu tidak ada; bahwa Judex Factie dalam hal ini telah tidak tepat menilai alat bukti aquo padahal ada kejanggalan-kejanggalan yang seharusnya dipertimbangkan tapi tidak dilakukan.

11.6. Bahwa kejanggalan-kejanggalan ini seharusnya menjadi pertimbangan Judex Facti tapi ternyata Judex Facti dalam putusannya nampak terburu-buru dalam memutus perkara aquo yaitu pada hari atau tanggal yang sama disaat Pemohon Kasasi mengirim surat pemberitahuan ke Pengadilan Tinggi Banten tentang adanya Laporan ke Polda pada tanggal 16 Juli 2009; bahwa bila hal ini dikaitkan dengan pendapat Wesseling van Gen sebagaimana diatas yang mengukur bagaimana menjadi hakim yang baik maka pemeriksaan putusan perkara aquo sebagaimana diuraikan diatas menurut Pemohon Kasasi/Tegugat II Intervensi adalah terburu-buru dilakukan Judex Factie apalagi bila dalam perkara ini ada Pengugat pokok, ada Penggugat Intervensi yang sama-sama banding sehingga masing-masing mempunyai hak untuk mengajukan Memori Banding dan Kontra Memori Banding dalam waktu yang layak dan patut, beserta dengan banyak bukti tersebut maka seharusnya Judex Facti tidak terburu-buru memutus perkara aquo hal itu sebagai pelanggaran atas Beslissing binnen redelijk termijn, karena pemrosesan putusan harus diberikan dalam waktu yang layak ;

12. Bahwa judex Facti dalam menilai bukti-bukti yang diajukan para pihak seharusnya secara tepat mempertimbangkan secara keseluruhan bukan dipisah-pisahkan seperti dalam perkara aquo yang hanya mempertimbangkan bukti P I-2, PI-8 dan P-15 tetapi tidak mempertimbangkan bukti-bukti P I-1,1a s/d 1d, dan sampai PI-26; bahwa dalam menilai bukti-bukti Penggugat Intervensi, Judex Facti hanya melihat bukti yang dianggap menguntungkan saja yaitu PI-2, PI-8 dan PI-15 yang kesemuanya bermuara atau tidak lepas dari bukti awal yang dibuat pada tahun 1940 (bukti PI-d) ,



35 Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tahun 1941 (P I-1c) dan bukti-bukti lain yang memang secara kasat mata banyak kejanggalan-kejanggalan sehingga ditolak di Pengadilan Tingkat Pertama ;

13. Bahwa menurut hemat Pemohon Kasasi/ Tergugat II Intervensi maka kejanggalan-kejanggalan yang sebenarnya secara kasat mata mudah terlihat, mudah dicermati dan dinilai secara teliti apabila Judex Facti dalam pertimbangan hukumnya menerapkan dengan tepat pasal 163 HIR, azas “Audi et alteram partem”, pendapat (doktrin) Wesseling van Gen tentang bagaimana peran Hakim yang baik dalam memeriksa dan mengadili secara tepat dan adil, namun hal ini menurut hemat Pemohon Kasasi/Tergugat II Intervensi namun hal ini tidak dilakukan oleh Judex Facti cara menilai inilah menurut hemat Pemohon Kasasi tidak tepat atau bertentangan dengan hukum; bahwa menurut hemat Pemohon Kasasi justru Pengadilan Negeri Serang lebih cermat dan teliti dalam menilai alat-alat bukti tersebut yang secara kasat mata diragukan keabsahannya baik terhadap Penggugat Intervensi maupun Penggugat Pokok Perkara/Penggugat asal ;

Alasan Kasasi Pemohon Kasasi II (BPN) :

- Bahwa Judex Facti dan Pengadilan Tinggi Banten dalam memeriksa dan mengadili perkara a quo telah lalai dan tidak cermat menerapkan hukum :
 - Bahwa dalam pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 41/PDT/2009/PT.BTN, halaman 14 menyatakan :
“ **Menimbang**, bahwa mengenai putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam Rekonvensi, Majelis Hakim Banding tidak sependapat dengan alasan dan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dengan dasar dan pertimbangan adanya fakta-fakta sebagai berikut :
1. Pada mulanya tanah (obyek sengketa) berasal dari Hak *Eigendom Verponding* Nomor 704 Surat ukur No. 4/1939 (tanggal 30 Maret 1939) luas 16.320 M2 atas nama Lie A Jong yang terletak di Desa Kibin Kecamatan Cikande Kabupaten Serang ;
 - Pada tanggal 4 Desember 1959 tanah Hak *Eigendom Verponding* Nomor 704 Surat ukur No. 4/1939 (tanggal 30 Maret 1939) luas 16.320 M2 atas nama Lie A Jong yang terletak di Desa Kibin Kecamatan Cikande, dijual kepada Perseroan Terbatas N.V Perusahaan Dagang Budi Banten, berkedudukan di Serang, berdasarkan Surat Jual Beli tanggal 4 Desember 1959 No. 40 ;
 - Bahwa berdasarkan Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Hak *Eigendom Verponding* No. 704 dikonversi menjadi Hak Guna Bangunan No. 1/Desa Kibin Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang Propinsi Banten (dahulu Propinsi Jawa Barat) luas 16.320 M2 tercatat nama N.V. Perseroan Dagang Budi Banten Berkedudukan di Serang :

Hal. 35 dari 41 hal. Put. No. 460 K/Pdt/2010



36 Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

. Bahwa Pada Tanggal 18 Maret 1965 Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1/ Desa Kibin, Surat Ukur tanggal 30 Maret 1939 No. 4 atas nama N.V. Perseroan Dagang Budi Banten, berkedudukan di Serang dialihkan haknya/balik nama kepada Perseroan Terbatas N.V. Loa & Co, berkedudukan di Jakarta, berdasarakan Akta Jual Beli tanggal 03 Agustus 1964 No. 2/1964 yang dibuat oleh dan dihadapan Camat Cikande sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah :

Alasan kasasi Pemohon Kasasi III (A.Hakim) dan kawan-kawan ;

- Bahwa Pemohon Kasasi keberatan dengan seluruh pertimbangan hukum serta amar putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 41/Pdt/2009/PT.Btn tertanggal 16 Juli 2009 ;
- Bahwa menurut Pemohon Kasasi putusan pengadilan tinggi banten No. 41/ Pdt/2009/PT. Btn tertanggal 16 Juli 2009 tidak menunjukkan rasa keadilan serta berpihak pada kebenaran ;
- Bahwa Para Pemohon Kasasi adalah Ahli Waris Almarhumah Ny. Enih binti Te Oewih alias Abdul Muin, dan Almarhumah Ny. Enih binti Te Oewih alias Almarhumah Ny. SAINAH, berdasarakan : Surat Pernyataan Ahli Waris, yang dibuat oleh Kepala Desa Tambak, Kecamatan Kibin, Kabupaten Serang, tertanggal 16 Desember 2006, dan berdasarakan : Penetapan Pengadilan Agama Serang No. : 21/Pdt.P/2007/PA.srg. tertanggal 7 Juni 2007 M yang bertepatan dengan tanggal 21 Jumaidil Awal 1428 H ;
- Bahwa benar Almarhumah Ny. Enih binti Te Oewih alias Abdul Muin telah meninggalkan Harta Peninggalan berupa Sebidang Tanah Darat yang terletak di Desa Kibin, Kabupaten Serang Blok Nomor 63 Leter C.10, Kelas D.IV, seluas ± 16.320 m² berdasarakan Kikitir Padjeg Bumi No. 79 atas nama : Sainah binti Marsiin, dengan batas-batasnya sebagai berikut:
Sebelah Utara : dulu Tanah milik H. Enjen/Leke sekarang H.Samin
Sebelah Selatan : Jalan Raya Serang-Cikande
Sebelah Barat : dulu Tanah milik H. Encen/H. Ali/Saiban sekarang H. Samin
Sebelah Timur : dulu Tanah milik H. Sukma sekarang H. Idris.;
- Bahwa berdasarakan pertimbangan Majelis Hakim dalam putusan Pengadilan Negeri Nomor Perkara : 37/Pdt.G/2008/PN.Srg, bahwa untuk membuktikan adanya hubungan ahli waris tersebut, Para Pembanding /Para Penggugat dalam perkara pokok telah mengajukan bukti surat berupa Penetapan dan Pengadilan Agama Serang tertanggal 7 Juni 2007 Nomor : 21/Pdt.P/2007/PA.Srg., dimana berdasarakan buti surat tersebut sepanjang mengenai keahliwarisannya dihubungkan denagn keterangan 4 (empat) orang saksi dibawah sumpah telah ternyata saling bersesuaian menerangkan bahwa



37 Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ahli waris Te Oewih alias Abdul Muin denagn almarhumah Ny. Sainah adalah Ny. Enih binti Te Oewih alias Abdul Muin. Sedangkan ahli waris almarhumah Ny. Enih binti Te Oewih alias Abdul Muin adalah Ahmad Hakim alias Ceng/Mbin Ojeh alias Al Ikhsan (Penggugat ke-1) Derih binti Oejih alias Al Ikhsan (Penggugat ke-2) Edi Supena bin Asgari (Penggugat ke-3) sedangkan Ujang Purnama bin Aceng Suandi bin OEJIH alais Al Ikhsan (Penggugat ke-4) adalah ahli waris pengganti anaknya Ny. Enih bernama Aceng Suandi;

- Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Para Penggugat/Pemohon Kasasi dalam perkara pokok telah berhasil membuktikan dalil gugatannya sebagaimana termuat dalam posita gugatan Para Penggugat /Pemohon Kasasi dalam perkara pokok sepanjang mengenai keahliwarisan;
- Bahwa benar sejak di miliki oleh Pewaris Pemohon Kasasi, di atas tanah tersebut telah digunakan usaha pembuatan Genteng Cetak, Bata Cetak, (Usaha Cetakan Genteng dan Bata) dengan merk Genteng dan Bata : "THE OEIH", dan usaha penggilingan padi sampai dengan tahun 1965 ;
- Bahwa tanpa sepengetahuan Pemohon Kasasi, BPN Serang telah menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2, atas nama : NV. Perseroan Dagang Loa & Co, pada tanggal 7 September 1981 atas Obyek Sengketa yang digunakan Usaha Penggilingan Padi ;
- Bahwa Proses Pengajuan dan Pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut diajukan oleh NV. Perseroan Dagang Loa & Co tanpa didasari oleh fakta-fakta Yuridis dan tanpa seijin dari Para Penggugat sebagai Pemilik Obyek Sengketa ;
- Bahwa proses Pengajuan Permohonan Hak Guna Bangunan oleh NV. Perseroan Dagang Loa & Co dan Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2 oleh BPN Serang, jelas bertentangan dengan Undang-undang No. 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 35 dan Pasal 37 ;
- Bahwa Para Pemohon Kasasi sebagai Pemilik Obyek Sengketa sama sekali tidak mengetahui dan tidak diberitahu oleh BPN Serang tentang Proses Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut, yang mana berdasarkan UU No. 5 tahun 1060, khususnya Pasal 37, Para Pembanding / Penggugat sebagai Pemilik Tanah seharusnya diberitahu atas permohonan dan Penerbitan Sertifikat Hak dan Guna Bangunan tersebut ;
- Bahwa perbuatan NV. Perseroan Dagang Loa & Co dan BPN Serang, yang secara diam-diam dan tanpa didasari oleh fakta-fakta Yuridis serta fakta Historis atas permohonan dan penerbitan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2, atas nama

Hal. 37 dari 41 hal. Put. No. 460 K/Pdt/2010



38 Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

N.V Perseroan Dagang Loa & Co, jelas bertentangan dengan Hukum dan telah Cacat Hukum ;

- Bahwa kemudian Tindakan NV. Perseroan Dagang Loa & Co dengan melakukan Pinjaman/Kredit dengan Hak Tanggungan /Jaminan atas Obyek sengketa jelas merupakan tindakan yang telah direkayasa untuk memperoleh modal usaha demi kepentingan / keuntungan pribadi NV. Perseroan Dagang Loa & Co, dan kemudian diambil alih atau diserahkan kepada PT. Pertani (Persero), karena kategori : “Penggilingan Padi Swasta Karena Kredit Macet” (PPSKKM).
 - Bahwa Majelis hakim Pengadilan tinggi banten dalam putusannya tidak mempertimbangkan sedikitpun bukti-bukti yang diajukan oleh pemohon kasasi seperti :
 - Kikitor Padjeg Boemi No. 79 atas nama Sainah binti Marsin ;
 - Surat Ketetapan Pajak Bumi tahun 1961 atas nama Sainah binti Marsin ;
 - Surat Keterangan Iuran Pembangunan daerah atas nama Sainah binti Marsin ;
 - Bahwa dalam banding pemohon kasasi dalam memori bandingnya mengajukan tambahan bukti surat yang belum disampaikan dalam persidangan di Pengadilan Negeri Serang yaitu Surat Keterangan Tanah No. ket 4298/WPJ.04/KI.12061982, yang menerangkan bahwa sampai dengan saat hari Kamis tanggal 21-10-1982 persil 63 darat klas IV dengan luas 1.632 Ha sampai dengan sekarang belum mengalami perubahan masih tetap tercatat atas nama Sainah binti Marsin C.No 10 Desa Kibin oleh Kepala Kantor Dinas Luar Serang Drs.A.Badry Burlian, pada tanggal 21 Oktober1982 ;
 - Bahwa surat keterangan tanah tersebut berlaku untuk keperluan Ketetapan Pengenaan IPEDA ;
 - Bahwa Tambahan bukti surat tersebut adalah untuk menguatkan bukti-bukti yang disampaikan oleh para Pembanding telah sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. Tanggal 23 Pebruari 1972 No. 127 K/Sip/1972 yang menyatakan bahwa kikitir yang dikuatkan oleh keterangan-keterangan saksi-saksi (termasuk) seorang Kepala Kantor Iuran Pembangunan Daerah; yang dianggap sebagai saksi ahli dapat membuktikan orang yang namanya tercantum didalam kikitir tersebut adalah pemilik tanah yang tersebut dalam kikitir ;
 - Bahwa dengan adanya bukti-bukti pemohon kasasi tersebut diatas sudah dapat membuktikan tanah terpekara adalah milik pemohon kasasi ;

Dengan demikian maka penerbitan sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1/ Kibin (obyek) sengketa telah diproses sesuai dengan prosedur yang benar

38



39 Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan peranturan perundang-undangan, yaitu berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah Jo Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Bahwa sebagai landasan yang dijadikan dasar pertimbangan hukum dari peraturan perundang-undangan tersebut di atas bertentangan dengan isi dan maksud dari pasal-pasal peraturan penundang-undangan tersebut diatas, sebab isi yang terkandung dalam pasal 19 ayat 2 butir c dan pasal 23 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dan penjelasannya adalah sebagai berikut :

Pasal 19 : (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

(2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi :

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;*
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihak hak-hak tersebut;*
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai pembuktian yang kuat.*

(3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan Masyarakat, keperluandst;

(4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya.....dst.

Pasal 38 : (1) Hak Guna Bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian pula setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19 ;

(2) Pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak guna bangunan serta sahnya peralihan hak tersebut ;

Sedangkan isi yang terkandung pada pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah sebagai berikut :

Pasal 32 : (1) Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

(2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut

Hal. 39 dari 41 hal. Put. No. 460 K/Pdt/2010



40 Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan artaupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut ;

Berdasarkan alasan-alasan dan uraian-uraian tersebut di atas, terbukti putusan Majelis Hakim Judex Facti tersebut adalah tidak cermat, tidak teliti, dan salah menerapkan hukum, sehingga terdapat kekeliruan dan atau salah dalam menerapkan hukum ;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat :

Alasan Pemohon Kasasi I tidak dapat dibenarkan :

- Judex Facti tidak salah menerapkan hukum ;
- Penggugat tidak dapat membuktikan hak kepemilikannya sedangkan Tergugat II dapat membuktikan kepemilikannya dalam menguasai obyek sengketa yang berasal dari peralihan hak dari Tergugat I ;

Alasan kasasi Pemohon Kasasi II (BPN) tidak dapat dibenarkan :

- Sesuai Pasal 32 PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa Sertifikat adalah tanda bukti hak mengenai data fisik dan yuridis yang termuat didalamnya sesuai dengan surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan ;

Alasan kasasi Pemohon III (A. Hakim) dan kawan-kawan tidak dapat dibenarkan :

- Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya dan Penggugat tidak dapat menjelaskan asal usul tanah tersebut serta bagaimana beralihnya kepemilikan atas tanah tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan Judex Facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh **Pemohon Kasasi I : PT.Pertani (Persero), Pemohon Kasasi II : Pemerintah Republik Indonesia Cq. Badan Pertanahan Nasional Cq. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten Cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Serang, Pemohon Kasasi III : Ahmad Hakim alias Cengkim bin Oejik alias Al. Ikhsan** dan kawan-kawan tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon I, II, III Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi I, II, III dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan



41 **Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No.3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI :

Menolak permohonan kasasi dari **Pemohon Kasasi I : PT.PERTANI (PERSERO) , Pemohon Kasasi II** : Pemerintah Republik Indonesia Cq. Badan Pertanahan Nasional Cq. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten Cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Serang, **Pemohon Kasasi III** : Ahmad Hakim alias Cengkim bin Oejih alias Al. Ikhsan dan kawan-kawan tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi I, Pemohon Kasasi II dan Pemohon Kasasi III untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar **Rp. 500.000,-** (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis tanggal 28 Juli 2011 oleh **Dr.H.Mohammad Saleh, SH.MH.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **H.Mahdi Soroinda Nasution, SH.M.Hum.** dan **H.Achmad Yamanie, SH.MH.** Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Eko Budi Supriyanto, SH.MH.** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :

Ttd.

H.Mahdi Soroinda Nasution, SH.M.Hum.

Ttd.

H.Achmad Yamanie, SH.MH.

Ketua :

Ttd.

Dr.H.Mohammad Saleh, SH.MH.,

Biaya-biaya :

Panitera Pengganti :

1 Redaksi.....	Rp. 5.000,-	Ttd.
2 Meterai	Rp. 6.000,-	Eko Budi Supriyanto, SH.MH.
3 Administrasi Kasasi...	<u>Rp.489.000,-</u>	
Jumlah	Rp.500.000,-	

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

(Pri Pambudi Teguh, SH.MH)
NIP : 19610313 198803 1 003